



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 08 novembre 2022

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	PU/31544- 22	CENTRE EDUCATIF ET CULTUREL "LA PAIX" A.S.B.L. Monsieur Najib NASSIRI	Dries 101 changer l'utilisation d'un garage en équipement d'intérêt collectif (culturel et culte)	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)

Vu le Plan Régional de Développement Durable - PRDD (A.G.R.B.C. du 12/07/18);

Vu la situation de la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le Plan Communal de Développement – PCD (AG 25/01/2007) ;

Vu le Plan Communal de Mobilité – PCM de 2004 ;

Vu le règlement régional d'urbanisme –RRU (AGRBC du 21/11/2006) ;

Vu l'Ordonnance du 07.06.2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (MB 11.07.2007)

Considérant que la demande concerne un terrain d'une superficie de 382 m² comportant un garage d'un niveau à toiture plate construit en 1928 et agrandi en 1950 sur toute la profondeur de la parcelle et inoccupé depuis de nombreuses années;

Considérant que ce garage constitue un commerce au sens du PRAS ;

Considérant que ce garage est couvert par un permis d'environnement de classe 2 (réf. PE/2002/69) ;

Considérant que le bien jouxte une parcelle communale située le long de la voie du chemin de fer ; et est mitoyen à deux immeubles à savoir :

- Au n° 33 , un immeuble mixte de logements/atelier d'entretien et de réparation d'autos/motos mécanique de gabarit R+2+toit à versants, dont les caractéristiques architecturales adoptent un style des années 70
- Au n° 103/105, un immeuble mixte de logement et commerce de gabarit R+1+ toit à versants de style début du 20^{ème} siècle ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation du garage en équipement d'intérêt collectif (culturel et culte) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- l'aménagement de :
 - deux salles de prière d'une superficie totale de 87 m²,
 - une salle de réunion ;
 - une réception ;
 - trois salles polyvalentes d'une superficie totale de 66 m²
 - sanitaires hommes et femmes
 - local de stockage de matériel
 - local chaufferie
- le terrassement en fond de parcelle et le renforcement du mur de soutènement par la réalisation de contreforts pour réaliser un espace extérieur (jardin) permettant l'éclairage naturel de la salle de prière 1 ;
- la modification de la façade à rue (parement ajouré en brique de terre cuite placé devant un vitrage) ;

Considérant que la superficie de plancher projetée s'élève à 359 m² ;

Vu l'attestation de l'Exécutif des musulmans de Belgique ;

Vu l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 28/09/2022 ;

Vu l'avertissement (annexe II) envoyé par recommandé à l'Administration communale de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les 620 lettres de réactions et 1 pétition (199 signatures) ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 19/09/2022 au 03/10/2022 ;

Considérant que 339 réactions et la pétition sont défavorables au projet et /ou demandent un délai supplémentaire pour l'enquête publique pour les motifs principaux suivants :

- L'affichage n'a pas été correctement effectué ; que certaines personnes n'ont pas eu le temps d'examiner le projet et de formuler leurs réclamations/observations ;
- nécessité d'un permis d'environnement de classe 2 ;
- projet consiste en une reconstruction et non une rénovation; que dès lors, les dispositions du RRU en matière de gabarit s'appliquent ;
- absence d'étude de bruit et de mobilité ;
- absence de motivation de la dérogation à la prescription générale 0.7.al 1^{er} du PRAS et prescription particulière 1.2 ;

- absence d'une note motivée du demandeur conformément à l'art. 15 Chap.5 du Titre VIII du RRU;
- projet n'est pas compatible avec la destination de la zone et les caractéristiques du cadre urbain environnant;
- la façade dénote à l'architecture environnante;
- augmentation des problèmes de mobilité dans un quartier déjà saturé (manque de stationnement, risque de blocage) ;
- nuisances de bruit occasionnées par les activités projetées (rassemblements de personnes) ;

Considérant que 281 réactions sont favorables au projet ;

Vu l'avis reporté par les membres de la commission de concertation en séance du 25/10/22 dans l'attente de :

- Note relative aux modes de déplacement utilisés par les futurs occupants et les moyens projetés pour répondre à ces besoins (accessibilité en transport en commun, parking vélos,...) en vue de limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage;
- Note complémentaire précisant la répartition hommes/femmes des futurs utilisateurs

Vu les documents fournis par le demandeur en date du 07/11/2022 détaillés comme suit :

- Note d'informations complémentaires précisant notamment les modes de déplacement utilisés par les futurs occupants et les moyens pour répondre à ces besoins en vue de limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage et la répartition hommes/femmes des futurs utilisateurs à laquelle est annexée :
- Annexe 1 : reportage photographique intérieur ;
- Annexe 2 : 2 plans A3
- Annexe 3 : pétition soutenant le projet ;
- Annexe 4 : reportage photographique du Dries et des rues adjacentes ;
- Annexe 5 : plan du quartier figurant les commerces et autres ;
- Annexe 6 : sondage sur la répartition hommes/femmes dans divers lieux de cultes musulmans à Bruxelles

Affichage de l'enquête publique

Attendu que les diverses formalités requises ont été accomplies ;

Considérant que, suite à une plainte d'un riverain émise en date du 22/09/2022 faisant état d'affiches arrachées, un nouvel affichage a été effectué le 23/09/2022 ;

Considérant par ailleurs, qu'une réunion de quartier a été organisée le 27/09/2022 à laquelle les habitants ont été informés de l'enquête publique en cours ;

Vu le certificat d'affichage daté du 06/10/22 ;

Planologie

Considérant que l'axe 2 du PRDD vise à garantir un cadre de vie agréable, durable et attractif en renforçant les qualités propres au territoire bruxellois et en renforçant ce qui lie les Bruxellois à leur lieu de vie habituel, ce qui contribue à la qualité de la vie quotidienne ;

Considérant que la mixité sociale est un défi majeur du vivre ensemble ; qu'il y a lieu, pour atteindre cet objectif de valoriser la vie locale et l'ancrage de ses habitants à leur quartier en offrant une mixité fonctionnelle et une qualité de vie (équipements, logements, espaces publics et espaces verts) couplée à une bonne desserte en transports publics ;

Considérant que la réaffectation de l'ancien garage en équipement de proximité rencontre la volonté du législateur en matière de lutte contre les immeubles inexploités ;

Considérant que la réexploitation des immeubles existants et inexploités avant de construire de nouveaux bâtiments est à favoriser ;

Considérant que le projet soumis rencontre les objectifs du PRDD en ce qu'il illustre parfaitement la densification maîtrisée recherchée par le Gouvernement

Destination

Considérant qu'en zone d'habitation à prédominance résidentielle, 250 m² d'équipements y sont autorisés ;

Considérant que le dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ne constitue pas une dérogation au sens du PRAS ;

Considérant en effet, qu'en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements doivent être soumis aux mesures particulières de publicité telles que définies par la prescription générale 0.7 du PRAS ;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été organisées ;

Considérant que le culte projeté est reconnu et que les activités culturelles projetées constituent un équipement d'intérêt collectif;

Considérant que le projet prévoit également des salles polyvalentes en vue d'activités culturelles (conférence, atelier artistique,...) et également socio-éducatives (support scolaire, cours de langue, aide aux personnes âgées et personnes démunies du quartier, collectes alimentaires et vestimentaires,...) ;

Considérant qu'au vu des superficies et des heures d'ouverture dédiées aux activités projetées ; il résulte que l'activité culturelle est principale ;

Considérant que ces activités ne nécessitent pas de permis d'environnement de Classe II ;

Considérant les informations fournies par le demandeur en ce que le lieu sera ouvert à tous les habitants quelle que soit leur confession ;

Considérant que la capacité d'accueil annoncée par le demandeur est limitée à 100 personnes et que cette capacité maximum a été validée par le SIAMU ;

Considérant que l'asbl Vivre à Watermael-Boitsfort met à disposition, de l'asbl Centre éducatif et culturel la Paix, des locaux de la Maison de Quartier du Dries afin d'organiser des cours de langue arabe à destination d'un public de jeunes de 6 à 18 ans ;

Considérant que les activités projetées par le demandeur s'inscrivent en complémentarité avec les activités de la Maison de quartier du Dries (soutien scolaire, activités d'apprentissage, conférences...) et favorisent la cohésion sociale ;

Considérant que l'activité culturelle répond aux besoins exprimés par les habitants de disposer d'un lieu de culte musulman de proximité et favorise la mixité confessionnelle et sociale ;

Considérant que le formulaire de demande et le formulaire statistique comportent des discordances dans les superficies de plancher entre la situation existante et projetée ; qu'il y a lieu de corriger, de compléter et de fournir le formulaire statistique modèle II dûment complété;

Considérant que la superficie de plancher projetée est inhérente au bon fonctionnement des activités projetées notamment de disposer de deux salles de prière d'un espace suffisant pour accueillir les hommes et les femmes ; de sanitaires hommes/femmes permettant les ablutions ; d'un espace pour ranger les chaussures ; d'un espace d'accueil et de salles polyvalents modulables (salles de cours ou conférences) ;

Considérant que la superficie plancher dédiée aux salles de prière s'élève à 87 m² et celle dédiée aux salles polyvalentes s'élèvent au total à 66m² ;

Considérant que les espaces dédiés au culte seront occasionnellement étendus dans les salles polyvalentes les vendredis et les deux jours de fêtes musulmanes afin d'accueillir les habitants aux jours d'affluence, soit 54 jours par an ;

Considérant que le lieu de culte étant l'activité principale, l'usage des salles de prière devra être réservé strictement à l'usage du culte ;

Considérant qu'au vu des éléments fournis par le demandeur dans le cadre du report, la répartition des espaces de prières dédiés aux hommes et aux femmes répond aux besoins de fréquentation actuels ;

Considérant qu'il résulte des éléments énumérés ci-dessus que le projet soumis vise à contribuer à un vivre ensemble harmonieux et à lutter contre l'exclusion sociale ;

Considérant que cet équipement sera dès lors, dédié essentiellement aux habitants du quartier et environs et que le projet soumis est compatible avec l'habitation ;

Accessibilité aux Personnes à mobilité réduite - PMR

Considérant que le projet soumis prévoit des sanitaires pour PMR ; qu'il y aura lieu de se conformer aux prescriptions du RRU Titre IV et de fournir des documents graphiques adaptés ;

Intérieur d'îlot

Considérant que seuls les actes et travaux relatifs aux logements, 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 tels que définis dans la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet soumis améliore les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot en ce que la réalisation d'un jardin d'environ 20 m² favorise la création de surface de pleine terre ;

Considérant que le demandeur précise dans sa note d'informations complémentaires dans le cadre du report que le jardin sera inaccessible excepté pour l'entretien ;

Considérant que le placement d'une couverture végétalisée sur le toit plat améliore l'aspect visuel du toit plat depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères et végétales des intérieurs d'îlots ;

Considérant par ailleurs, que la toiture végétalisée présente de nombreux avantages en ce qu'elle isole de la chaleur, du froid et du bruit et en ce qu'elle permet une régulation des eaux de pluie et contribue à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant néanmoins, qu'il y a lieu de préciser graphiquement les caractéristiques techniques de cette toiture végétalisée ;

Considérant que des contreforts sont projetés afin d'assurer la stabilité du mur en fond de parcelle ;

Nuisances de bruit

Considérant les précisions fournies par le demandeur en ce que le demandeur projette de placer des parois anti-bruit afin d'isoler acoustiquement le bâtiment ; que ces éléments devront figurer sur les documents graphiques ;

Considérant que l'aménagement d'une toiture végétalisée constitue un bon isolant contre le bruit ;

Vu les précisions fournies par le demandeur en ce qui concerne les périodes d'affluence ;

Considérant que les membres ont évoqué en réunion de commission de concertation du 25/10/2022, la nécessité de prévoir un sas de décompression permettant de limiter les nuisances sonores vers l'espace public ;

Considérant que le demandeur a joint à sa note suite au report de la commission de concertation un plan adapté figurant l'aménagement de deux sas de décompression aux deux entrées du bâtiment ;

Considérant que le demandeur précise que des bénévoles « stewart » seront engagés afin d'assurer l'affluence des personnes lors de la prière du vendredi sur le temps de midi et jours de fêtes musulmanes ;

Considérant que la ventilation sera assurée par un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC double flux) ; que ce système est susceptible de générer des nuisances sonores ; que la sortie d'évacuation se situe à proximité de l'immeuble sis au n°33 de la rue des Pierres Rouges ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser graphiquement les installations techniques prévues en toiture ;

Considérant qu'aucun bruit particulier ne peut, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé des personnes ;

Considérant qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif lors du placement de ce dispositif et de prendre toutes les précautions nécessaires afin de respecter l'arrêté du 21/11/2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Mobilité

Considérant que le quartier est desservi en transport en commun (bus 41) et que d'arceaux vélos publics sont présents à l'angle Dries/Elan ;

Considérant que les documents fournis dans le cadre du report par le demandeur précisent les modes de déplacement utilisés par les futurs occupants et motivent les moyens projetés pour répondre à ces besoins (accessibilité en transport en commun, parking vélos,...) ;

Considérant qu'au vu du sondage réalisé, le demandeur estime que la majorité des personnes viendront à pied ;

Considérant que le demandeur a joint à sa note dans le cadre du report un plan adapté où figure l'aménagement d'un local vélos de 27 m² ;

Considérant que le demandeur s'engage à faire une campagne de sensibilisation sur la mobilité douce et sur les moyens de transports possibles ;

Considérant en effet, qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant en outre, que la présence d'un équipement de culte de proximité permettra aux habitants du quartier d'exercer leur culte sans devoir prendre leur véhicule pour se rendre dans des lieux de cultes des communes voisines ;

Caractéristiques urbanistiques

Considérant que l'îlot concerné par la présente demande se situe à proximité de la voie de chemin de fer et se compose principalement d'immeubles de logements de style variés (fin du 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle, années 70 et récents) composés de matériaux diversifiés (briques de ton rouges ou peintes ou enduit de ton clair, châssis en bois ou aluminium ou pvc) ;

Considérant que le quartier comporte des commerces et équipements de proximité (boulangerie, épicerie, fleuriste, pharmacie, centre médical, cabinets dentaires, maison de quartier, ...) ;

Considérant que les activités projetées constituent des équipements de proximité répondant aux besoins exprimés par les habitants du quartier et sont complémentaires à la Maison de quartier du Dries ;

Considérant que l'immeuble présente une hauteur anormalement basse par rapport aux immeubles environnants ;

Considérant que l'immeuble est mitoyen à deux immeubles mixtes de styles différents tels que décrits plus haut ;

Vu les photos intérieures jointes à la note fournie dans le cadre du report par le demandeur ;

Considérant qu'à l'exception du percement du mur du fond de parcelle en vue de la création d'un jardin arrière et de la modification de la façade à rue ; la structure existante sera conservée ;

Considérant dès lors, qu'il s'agira d'une rénovation et non d'une reconstruction ;

Considérant que la façade à rue ne présente pas un intérêt patrimonial et est vétuste ; qu'elle se compose de maçonnerie pourvue d'un enduit de ton blanc, d'un soubassement et de menuiseries en bois peint de ton bleu clair;

Considérant que la composition architecturale de la façade projetée est sobre et contemporaine et permet un apport d'éclairage naturel nécessaire au confort des occupants ;

Considérant que les membres de la commission de concertation ont évoqué la nécessité de prévoir un lanterneau fixe non ouvrant de dimensions adaptées permettant d'éclairer la salle de prière 2 et un local poubelles ;

Considérant que le demandeur a joint à sa note dans le cadre du report un plan adapté figurant un lanterneau d'environ 9m² et un local poubelles ;

Considérant que les matériaux projetés en façade à rue ne sont pas étrangers au quartier (brique de teinte blanche et châssis en bois de ton noir) et s'intègrent au paysage urbain ;

Considérant néanmoins, qu'il y aurait lieu de prévoir un soubassement en pierre bleue d'une hauteur similaire au soubassement existant ; que cet élément fait partie des caractéristiques du quartier et permet d'éviter les salissures ;

Considérant dès lors, que le projet soumis s'accorde au cadre environnant ;

Considérant que l'isolation de l'enveloppe du bâtiment notamment par le placement d'une toiture végétalisée, le placement de panneaux photovoltaïques et l'utilisation de matériaux (briques de terre cuite, châssis en bois) répondent aux objectifs d'économie d'énergie et de réduction de la production de gaz à effet de serre encouragées par la politique de développement durable ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;

Considérant que le projet soumis répond aux objectifs du PCD et plus particulièrement à :

- la politique d'embellissement du paysage urbain ;
- la politique de développement durable par l'emploi de matériaux HQE et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Gestion de l'eau

Considérant que la parcelle se trouve partiellement en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la parcelle existante est presque entièrement bâtie ; que le terrassement projeté en vue d'aménager un jardin de pleine terre et le placement d'une toiture végétalisée favorisent l'infiltration de l'eau en milieu naturel et la régulation des eaux de pluies contribuant à éviter les surcharges du réseau d'égout ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'en vue d'optimiser la réutilisation des eaux de pluie, il y a lieu de prévoir une citerne en vue de récupérer les eaux pluviales (ex : pour les sanitaires, arrosage du jardin, nettoyage ou autre) ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les descentes d'eau pluviale et chemin d'évacuation ne sont pas précisés sur les documents graphiques ;

Conclusion

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la nature des activités projetées est compatible avec l'habitation ; que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre environnant et que dès lors, le projet soumis moyennant certaines adaptations et conditions émises par le présent avis n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Attendu qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il peut être fixé un délai endéans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS, UNANIME EN PRESENCE DU REPRESENTANT DE LA DIRECTION DE L'URBANISME, DE :

- limiter la capacité d'accueil à 100 personnes maximum ;
- aménager deux sas de décompression permettant de limiter les nuisances sonores vers l'espace public ;
- Réserver l'usage des salles de prière strictement aux activités de culte ;
- Prévoir sur le toit un lanterneau fixe non ouvrant de dimensions adaptées permettant l'éclairage naturel de la salle de prière 2 ;
- Indiquer sur les documents graphiques le caractère fixe des lanterneaux et l'inaccessibilité excepté pour l'entretien de la toiture végétalisée et du jardin ;
- Prévoir un local poubelles ;
- prévoir un local vélos accessible aisément depuis la voirie ;
- préciser sur les documents graphiques les mesures d'isolation acoustiques et les installations techniques projetées ;
- prévoir une citerne en vue de récupérer et réutiliser les eaux pluviales (ex : pour les sanitaires , arrosage du jardin, nettoyage ou autre) ;
- prévoir conformément à l'art. 10 du Titre I du RRU une descente d'eau pluviale et préciser sur les documents graphiques en plan et élévation son chemin d'évacuation ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue d'une hauteur similaire au soubassement existant ;
- Choisir de préférence pour les menuiseries, un bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts ;
- corriger et compléter le formulaire de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne la superficie plancher existante et projetée et fournir le formulaire statistique modèle II dûment complété ;
- Fournir des plans modifiés en application de l'art. 191 du CoBAT ;
- Respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 28/09/2022 ;
- En application de l'article 192 du CoBAT, réaliser la finition esthétique végétale de la toiture plate et placer la citerne d'eau de pluie dans les 3 mois suivant la fin du gros œuvre ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126§7 du COBAT (modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2019), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins et à l'avis SIAMU avant délivrance du permis d'urbanisme.

