

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38954

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

3. Dossier PU-38954 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	MISSION EVANGELIQUE BONNE NOUVELLE DU SALUT Monsieur Jean NSABIMANA
<u>LIEU</u>	RUE DE KONINCK 33 - 35
<u>OBJET</u>	le changement de destination d'un bâtiment d'activités productives (R+2) en équipement de type lieu de culte (803m ²), incluant l'aménagement d'une terrasse arrière (28m ²) ART126: le changement de destination d'un bâtiment d'activités productives (R+2) en équipement de type lieu de culte (784m ²), incluant l'aménagement d'une terrasse arrière (28m ²)
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone mixte
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 0 courrier(s) dont 0 demande(s) d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, suivant l'article 126/1 du COBAT, par MISSION EVANGELIQUE BONNE NOUVELLE DU SALUT, représentée par Monsieur Jean NSABIMANA, pour le changement de destination d'un bâtiment d'activités productives (R+2) en équipement de type lieu de culte (784m²), incluant l'aménagement d'une terrasse arrière (28m²), maintenant la demande initiale portant sur le changement de destination d'un bâtiment d'activités productives (R+2) en équipement de type lieu de culte (803m²), incluant l'aménagement d'une terrasse arrière (28m²), **Rue De Koninck 33 – 35** ;

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 31/03/2025 au 14/04/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)

Considérant qu'aucune remarque n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis DEFAVORABLE UNANIME de la Commission de Concertation en date du 27/05/2025 sur la demande initiale portant sur « le changement de destination d'un bâtiment d'activités productives (R+2) en équipement de type lieu de culte (803m²), incluant l'aménagement d'une terrasse arrière (28m²) » et dont la teneur suit :

« Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/05/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-26761, délivré en date du 22/03/1957, pour la construction d'un bâtiment R+2 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur le changement de destination d'un bâtiment d'activités productives (R+2) en équipement de type lieu de culte (803m²), incluant l'aménagement d'une terrasse arrière (28m²) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un bâtiment industriel ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée et deux étages ; qu'il s'étend sur une superficie exploitable de 803m² et qu'il est légalement affecté, d'après des renseignements urbanistiques établis en 2024, à de l'activité productive (RCD/+1) et de l'entrepôt lié (+2) ;

Considérant que le projet vise à transformer les surfaces existantes en un équipement d'intérêt collectif ; que la note explicative décrit des activités de culte (office, réunions, chorale, etc.) mais aussi de soutien scolaire, soutien familial, soutien matériel, coaching, fêtes de voisinage, activités socio-culturelles ;

Considérant que le demandeur est récemment devenu propriétaire du bien (novembre 2024) ; que sa démarche s'inscrit dans une volonté d'ancrage pour un déménagement de ses activités déjà existantes dans la Région Bruxelloise (Laeken) ;

Considérant que la proposition est plutôt contraire à la philosophie du collège qui tend à préserver, pour son territoire, les bâtiments d'activités productives encore existants ; que ceux-ci font partie de l'identité de la commune et qu'ils sont générateurs d'emplois ; que leur suppression est devenue trop importante ces dernières années et l'impact jugé significatif pour la Commune ;

Considérant qu'aucune modification du volume n'est envisagée par rapport à la situation légale (PU-26671) ; que les trois dérogations renseignées au Titre I du RRU ne doivent dès lors pas être considérées puisque le volume maintenu correspond majoritairement à sa situation de droit ;

Considérant toutefois que le patio renseigné sur les plans de la situation projetée ne suit pas tout à fait la trace de la cour intérieure visible dans le permis de construction (PU-26761) ; que le volume chauffé a été agrandi de +/-5m² pour inclure l'accès des sanitaires dans le bâtiment ; que cette modification est difficilement datable, pouvant être supposée, d'après les vues aériennes, depuis l'origine ; qu'elle n'engendre pas de conséquence par rapport au voisinage et qu'elle maintient positivement un apport de lumière dans le bien ; que son élargissement au 1^{er} étage concorde avec la trace du premier permis délivré ;

Considérant que les cages escaliers n'apparaissent pas non plus conformes au PU-26761 ; que celles-ci sont cependant renseignées comme existantes de fait et qu'aucun permis intermédiaire ne renseignent

des modifications depuis 1957 ; qu'elles se situent ainsi plus au centre du bâtiment, favorisant une meilleure circulation entre les étages ; que leur positionnement peut également être supposé comme une modification fonctionnelle intervenue en cours de chantier ;

Considérant que, en ce qui concerne l'aménagement intérieur, le plan prévoit, sur les niveaux des RDC/+1, un ensemble de trois salles avec cloisonnement modulable ; que la capacité maximale de l'ensemble, quoique la note explicative décrit un rassemblement principal le dimanche matin regroupant plutôt 200 fidèles, est renseignée jusqu'à 300 personnes ; qu'elle renseigne également des activités de chant (+/- 20 personnes) s'exerçant le samedi matin ou des rassemblements de +/-50 personnes en semaine jusque 21h30 ;

Considérant que le 2^e étage, de surface moindre, regroupe l'aménagement de trois bureaux ; que le demandeur confirme cet étage comme non accessible au public ;

Considérant que chaque niveau dispose de sanitaires ; qu'un WC PMR est aménagé au rez-de-chaussée, en lien direct avec la salle principale ;

Considérant que, à l'exception du patio intérieur, les niveaux RDC/+1 sont construits sur la totalité de la parcelle ; que les trois salles principales ne profitent malheureusement d'aucune vue directe vers l'extérieur ;

Considérant que l'immeuble profite toutefois d'une entrée principale assez large qui ne dispose positivement pas de marche par rapport à l'espace public ;

Considérant que la commission de concertation regrette par contre la non-accessibilité des étages par les personnes à mobilité réduite (PMR) ; que cette partie de la demande déroge à l'art.11 du Titre IV du RRU alors que l'adaptabilité des bâtiments existants est particulièrement importante pour les occupations d'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que le dossier contient un descriptif détaillé de mesures acoustiques qui seront prises pour les zones de rassemblement ; que celui-ci concerne des contre-cloisons mitoyennes, des cloisons de séparation, des sols et faux-plafonds ; que le demandeur garantit un niveau sonore maximal de 85dB mais que des nuisances sont à craindre pour le voisinage ;

Considérant que les plans prévoient l'aménagement d'un local entretien ;

Considérant que, en termes d'amélioration paysagère, le projet prévoit une végétalisation extensive de l'ensemble des toitures plates sans rehausse des acrotères ; que, si la proposition est appréciable, les plans affichent toutefois aussi l'installation d'un nombre important de panneaux solaires (50 pièces) sur les plateformes du 1^e étage, limitant significativement le bénéfice visuel de l'intervention ;

Considérant qu'une partie de la toiture du 1^e étage est aussi réservée à l'aménagement d'une terrasse (28m²) ; que celle-ci s'intègre dans l'emprise du bâtiment voisin existant (n°31) et qu'elle est localisée en lien avec le 2^e étage et les bureaux administratifs ; qu'elle n'est, à priori, pas sujette à porter nuisance pour le quartier ou le voisinage ;

Considérant que le site ne permet enfin aucune solution de stationnement intérieur ; que le demandeur défend une adresse facilement accessible en transports en commun et un parking, non lié/privatisé, accessible à proximité du stade de football ; que les plans renseignent quand même une capacité d'accueil jusqu'à 300 personnes et qu'une réelle pression automobile peut se faire sentir, de manière significative, sur le quartier ; que les services de police confirme, pour la zone concernée, une mobilité déjà très dense ; que la commission de concertation s'inquiète d'une nouvelle nuisance pour les habitants du quartier dont peu sont probablement directement concernés par l'activité proposée ;

Considérant que l'ancien garage permet quand même le rangement de 14 vélos mais que cette capacité paraît très faible par rapport au nombre de fidèles attendus ;

Considérant enfin que, au-delà du remplacement de la porte de garage, le projet ne prévoit aucune modification pour la façade avant ; que à la fois la porte d'entrée d'origine, les grilles placées devant les fenêtres du rez-de-chaussée et les châssis des étages seront positivement préservés ;

Considérant que le dessin de la façade avant reprend par contre la trace d'une enseigne qui ne correspond pas à l'équipement existant ; que le demandeur décrit une volonté de maintenir ce qui est en place mais que la commission de concertation souligne un manque d'alignement et d'intégration ;

Considérant que, au niveau des documents fournis, l'annexe I reprend, dans son cadre VII, les superficies projetées sous la même affectation que les surfaces existantes ; que cette partie des documents n'apparaît pas cohérente (affectation projetée : équipement d'intérêt collectif) ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet. »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 22/09/2025 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ;

Considérant que suite à l'introduction des plans modificatifs selon l'art.126/1 du CoBAT, l'objet de la demande initiale reste globalement inchangé pour « le changement de destination d'un bâtiment d'activités productives (R+2) en équipement de type lieu de culte (784m²), incluant l'aménagement d'une terrasse arrière (28m²) » ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, au :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o RRU, Titre I, art.4 – profondeur de la construction
 - o RRU, Titre I, art.10 – élément en saillie sur la façade
 - o RRU, Titre I, art.13 – maintien d'une surface perméable

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 29/10/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-26761, délivré en date du 22/03/1957, pour la construction d'un bâtiment R+2 ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la commission de concertation manque d'éléments quant aux potentielles nuisances (plainte(s) de police éventuelles, etc) ;

DECIDE :

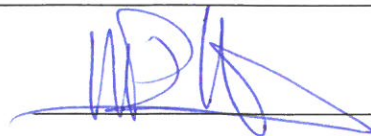
Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS REPORTE** en vue d'obtenir toutes les informations manquantes à ce jour et de permettre au demandeur de prendre rapidement contact avec les facilitateurs Mobility & Fleet pour la mobilité et développement durable pour l'acoustique de Bruxelles Environnement.

le facilitateur durable
bâtiment

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes followed by a large, sweeping flourish that extends to the right.

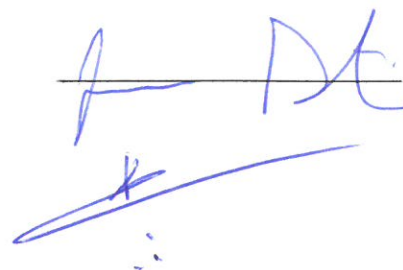
MONUMENTS ET SITES

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'm' followed by a horizontal line and a small dot.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

A handwritten signature in black ink, with a long horizontal stroke and a smaller, more complex signature above it.

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in blue ink, showing a large 'A' followed by 'DE' and a long, sweeping horizontal line below.

