

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 05/03/2020****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue des Palais 124 - 126

**OBJET :**

dans un bâtiment affecté en équipement culturel (mosquée), régulariser la couverture de cour, construire une annexe sur deux étages, rehausser un mur mitoyen (n°122) et effectuer des travaux structurels intérieurs afin d'étendre la mosquée

**SITUATION :** AU PRAS :

zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 05/02/2020 au 19/02/2020

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Les demandeurs

L'architecte

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

- 1) Considérant que la demande vise à, dans un bâtiment affecté en équipement culturel (mosquée) :
  - régulariser la couverture de cour et construire une annexe sur deux étages, en dérogation à l'art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur, hauteur et perméabilité) ;
  - rehausser un mur mitoyen (n°122), en dérogation à l'art.4 et 6 du titre I du RRU ;
  - effectuer des travaux structurels intérieurs, en dérogation aux art.7, 12 et 13 du titre IV du RRU (accessibilité PMR) ;
- 2) Vu l'autorisation délivrée en date du 1 octobre 1895 visant à construire une maison ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 3 novembre 1950 visant à reconstruire l'immeuble sis rue des Palais 124, construire un bâtiment à front de la rue Verte 246, transformer et exhausser les annexes de l'immeuble sis rue des Palais 126 ;
- 4) Vu le refus du permis de bâtir du 27 novembre 1984 visant à l'aménagement d'une mosquée et de bureaux ;
- 5) Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 2 février 1999 visant à démolir les immeubles 124 -126 rue des Palais (à l'exception des façades et du sous-sol) et l'immeuble sis rue Verte 240, construire le sous-sol et le rez-de-chaussée sur la totalité des parcelles, reconstruire un immeuble R+2 rue des Palais et un immeuble R+3, rue Verte, rehausser le mur mitoyen vers le n°236 rue Verte de 14 m<sup>2</sup>, placer 4 fenêtres de toiture côté rue des Palais ; (équipement d'intérêt collectif et 3 logements) ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 10 février 2009 visant à agrandir le centre culturel (ss Palais / RDC rue Verte: salle polyvalente et acc.rdc Palais / 1er rue Verte : salle polyvalente 1er Palais / 2e rue verte : salle polyvalente + bureau + classes de devoir 2e Palais / 3e rue verte : salle polyvalente + classes de devoir Combles Palais : archives et acc.) ;
- 7) Vu le permis d'environnement de classe 2 octroyé le 02/02/1999 pour une durée de 15 ans, visant à exploiter des salles polyvalentes, une citerne à mazout de 3000 litres et une chaudière ;
- 8) Vu l'avertissement réalisé en date du 23 novembre 2015 pour la construction d'auvents en intérieur d'îlot, fixés sur les murs entourant la cour intérieure (au 2ème étage), le remplacement des châssis des 2ème et 3ème étages (rue Verte) non conformément aux plans du permis d'urbanisme du 10 février 2009 ;
- 9) Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
- 10) Considérant que le projet consiste en la couverture de la cour par la construction d'une annexe sur deux étages afin d'agrandir les espaces de prière et de réunion de l'équipement culturel ; que celle-ci déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de plus de 3m en hauteur et profondeur le profil mitoyen le moins haut et le moins profond ;
- 11) Considérant que la construction de cette annexe va de pair avec la rehausse du mur mitoyen (n°122), lui aussi en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 12) Considérant que ce mur n'entraîne pas de nuisance en termes d'ensoleillement pour le n°122 du fait qu'il se situe au sud ;

- 13) Considérant que, mis à part l'ajout de la plateforme élévatrice PMR, le sous-sol est inchangé ;
- 14) Considérant qu'une cour est ajoutée au 2ème étage en façade arrière afin de créer un puits de lumière pour le local de classe ;
- 15) Considérant que le 3ème étage est inchangé ;
- 16) Considérant qu'il y a lieu de respecter toutes les prescriptions énoncées par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- 17) Considérant qu'il y a lieu d'insister sur le nombre total de convives qui ne peut dépasser 400 personnes simultanément ;
- 18) Considérant qu'un escalier supplémentaire est prévu afin de permettre l'évacuation des salles polyvalentes des étages supérieurs ;
- 19) Considérant qu'une ouverture en toiture est réalisée afin d'amener de l'éclairage naturel au sein de du bâtiment ainsi que pour des raisons de sécurité (évacuation des fumées) ;
- 20) Considérant que le projet prévoit un accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) du côté de la rue Verte à l'aide une plateforme élévatrice ;
- 21) Considérant cependant que, mis à part l'accès à la salle polyvalente depuis la rue Verte, aucune autre infrastructure n'est mise place (toilette, double main courante dans les escaliers) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 22) Considérant qu'il serait judicieux d'interroger le service communal de la Voirie en ce qui concerne l'aménagement d'un emplacement de parking pour personne à mobilité réduite du côté de la rue Verte ;
- 23) Considérant que le projet n'améliore pas les qualités paysagères de l'îlot, est construit et imperméable sur l'entièreté de la parcelle, ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 24) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 25) Considérant la densification supplémentaire dans le cadre du projet, il y a lieu de prévoir une gestion des eaux pluviales in situ en prévoyant une toiture végétalisée extensive ;
- 26) Considérant que les façades à rue ne font pas partie de la demande mais qu'il est utile de préciser que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC et que les châssis du demi-sous-sol enterré ne respectent pas les divisions d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier lors d'un prochain changement de châssis ;
- 27) Considérant que l'exploitation d'une citerne à mazout de 3000 litres et d'une chaudière de plus de 100 kW est soumise à déclaration environnementale, et ce notamment afin de prévenir tout risque d'accident ;
- 28) Considérant que depuis la péremption du permis d'environnement en 2014 aucune démarche visant à régulariser l'exploitation de telles installations de chauffage n'a été entreprise ;
- 29) Considérant qu'en cas de remplacement des installations au mazout, les cuves à mazout doivent faire l'objet de neutralisations réglementaires et les attestations de placements des nouvelles chaudières au gaz sont requises (attestations à fournir au département urbanisme et environnement) ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- prévoir davantage d'infrastructures pour les personnes à mobilité réduite (toilette, double main courante dans les escaliers) ;
- minimiser l'envoi d'eau pluviale à l'égout en prévoyant une toiture végétalisée sur la nouvelle structure ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois après la délivrance du permis d'urbanisme et les achever dans les 12 mois après la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation aux art.7, 12 et 13 du titre IV du RRU (accessibilité PMR)

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*