

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 14/07/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Haecht, 88-90 &amp; rue Philomène, 11-13

**OBJET :**

dans un bâtiment comprenant un équipement culturel (une mosquée avec son logement accessoire) et 3 logements, régulariser le maintien de la toiture plate non aménagée en toiture verte, les transformations intérieures ainsi que les modifications apportées aux façades avants

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant

## AUTRE :

inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (partie de l'immeuble chaussée de Haecht)

**ENQUETE :**

du 16/06/2022 au 30/06/2022

**REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

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

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment comprenant un équipement culturel (une mosquée avec son logement accessoire) et 3 logements, régulariser:
  - le maintien de toiture plate non aménagée en toiture verte, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (surface perméable non-conforme) et à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture plate non-conforme),
  - les transformations intérieures, en dérogation à l'art. 4 du Titre II du RCU (hauteur sous-plafond d'un local habitable non-conforme) et à l'art. 5 du Titre IV du RRU (rampe non-conforme), ainsi que des travaux structurels,
  - les modifications apportées aux façades avants (le maintien du minaret en dérogation aux art. 33 (intégration) et 37§2 (dépassement de la corniche et superficie) du Titre VI du RRU, l'adaptation d'un raccord entre la façade et la toiture, les modification de baies, de châssis, de portes, de garde-corps et de certains revêtements de façade ;

**Historique des permis d'urbanisme :**

2. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 17 mars 1893 et visant à « construire un atelier dans le jardin de la maison » ;
3. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 4 octobre 1951 et visant à « remplacer un mur de clôture à front de rue » ;
4. Vu l'autorisation de bâtir délivrée le 12 mai 1955 et visant à « transformer la façade principale » ;
5. Vu le permis de bâtir délivré le 27 août 1985 et visant à « transformer le rez-de-chaussée en snack-bar + four à pizza + WC au rez-de-chaussée » ;
6. Vu le permis d'urbanisme délivré le 11 juin 1991 et visant à « rénover l'immeuble en logement et étendre la mosquée » ;
7. Vu le permis d'urbanisme délivré le 11 juillet 2000 et visant à « pour l'immeuble 86 chaussée de Haecht : couvrir la cour aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, démolir une annexe au rez-de-chaussée, démolir un arrière bâtiment (rez), démolir le mur mitoyen entre les n° 86 et 88 chaussée de Haecht aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage, affecter ces locaux (± 160m) à une mosquée, rehausser le mur mitoyen du n°84, chaussée de Haecht et du n°15, rue Philomène ; pour l'immeuble 88 chaussée de Haecht (équipement culturel et 1 logement) : couvrir une cour aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage. Pour l'immeuble 90 chaussée de Haecht : couvrir la cour au 1<sup>er</sup> étage, affecter le rez-de-chaussée et le 2<sup>ème</sup> étage à des locaux de réunion de 72m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup>, affecter le 1<sup>er</sup> étage à un bureau de 30 m<sup>2</sup> et à une salle de prière de 30m<sup>2</sup> ; pour l'immeuble 11 et 13 rue Philomène : affecter le 1<sup>er</sup> étage (soit 70m<sup>2</sup>) à des locaux de réunion, ce qui, avec le rez-de-chaussée, porte à ± 158m<sup>2</sup> les locaux affectés à cette destination dans cet immeuble et affecter le 2<sup>ème</sup> étage sous combles à des bureaux » ;

8. Vu le permis d'urbanisme délivré sous conditions le 27 avril 2010 et visant à « étendre une mosquée, démolir un bâtiment existant rue Philomène et reconstruire un immeuble de trois niveaux comprenant une salle de réunion, une sortie de secours et 3 logements aux étages » ;
9. Vu la mise en demeure du 6 avril 2020 portant sur le non-respect des conditions du permis du 27 avril 2010, à savoir :
  - la toiture plate non aménagée en toiture verte,
  - la non-transmission du reportage photographique du bâtiment (maintenant démolé) à la Direction des Monuments et Sites,
  - le maintien du « minaret » en façade à rue alors qu'il ne pouvait être maintenu au-delà du 10/07/2009,
  - les modifications apportées à la façade chaussée de Haecht et la façade rue Philomène ;
10. Vu l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
11. Considérant que la répartition de l'immeuble comprend un équipement d'intérêt collectif (culturel/mosquée) et quatre logements, dont un logement accessoire à l'équipement d'intérêt collectif ;

#### Généralités :

12. Considérant donc que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à cet immeuble dont le dernier permis date de 2010 ;
13. Considérant que la répartition de l'immeuble est bien celle autorisée par le permis de 2010 ;

#### La mosquée :

14. Considérant que l'aménagement du hall d'entrée, côté rue Philomène, est légèrement revu ;
15. Considérant qu'une double porte est déplacée dans un mur porteur ;

#### Les logements :

16. Considérant que la présente demande ne porte pas sur les logements, à l'exception du duplex côté rue Philomène ;
17. Considérant que la réorganisation interne de l'étage sous combles nécessite la démolition d'un mur porteur ;
18. Considérant que la chambre 3 déroge légèrement à l'art. 4 du titre II du RRU ;

#### La toiture plate :

19. Considérant que l'absence de végétalisation de la toiture plate constitue un non-respect du permis d'urbanisme du 27 avril 2010 ;
20. Considérant que la toiture plate déroge à l'art. 9 du Titre I du RCU ;
21. Considérant que cette toiture verte avait été demandée afin de compenser l'imperméabilisation totale de la parcelle ;
22. Considérant que, sur base du rapport de stabilité, il n'est pas possible d'aménager la toiture plate en toiture verte (structure trop légère) ;
23. Considérant que les plans de réalisation sont lacunaires en ce qui concerne cette toiture (aucun plan, coupe ou détail de la structure de cette toiture) ;
24. Considérant qu'afin de pouvoir respecter la condition du permis d'urbanisme du 27 avril 2010, il y a lieu de renforcer la structure de la toiture et de verduriser celle-ci ;

#### La façade rue Philomène :

25. Considérant que la baie au niveau du rez-de-chaussée a été réduite en hauteur (allège en dur) ;
26. Considérant que, sur base des plans, le châssis en partie gauche du rez-de-chaussée est proposé en bois afin d'harmoniser l'aspect esthétique de ce niveau ;
27. Considérant que la nouvelle division ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
28. Considérant que l'allège est réalisée en briques (briques identiques à celle du revêtement au rez-de-chaussée) et le soubassement en pierre bleue (prolongation du soubassement existant) ;
29. Considérant que le garde-corps de la terrasse a été revu et qu'il permet un meilleur éclairage de la pièce concernée ;
30. Considérant que le raccord entre la toiture et la façade a été modifié sans que cela nuise à l'esthétique de la façade avant ;

#### La façade chaussée de Haecht :

31. Considérant que le bien est inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (immeuble datant d'avant 1932) ;

32. Considérant que dans le permis d'urbanisme du 11 juillet 2000, les modifications apportées à la façade côté chaussée de Haecht ont fait l'objet des remarques suivantes :
- les façades des immeubles 88 – 90 chaussée de Haecht présentent les caractéristiques architecturales typiques du style néo - classique de ce tronçon ;
  - les façades devraient respecter ce caractère néo - classique du tissu urbain ;
  - il y a lieu de les rénover et les réhabiliter dans cet esprit (respect des matériaux de façades, d'ouvertures, des châssis) ;
  - le dessin des façades et le dispositif rappelant le caractère religieux du bâtiment ne s'adaptent pas au paysage urbain ; le dispositif (minaret) ne devrait pas être inséré à la façade mais devrait être traité plutôt comme une enseigne ;
33. Considérant également que le permis d'urbanisme du 11 juillet 2000 n'autorisait le « minaret » que pour une durée limitée et que l'échéance de cette période est depuis longtemps dépassée (10 juillet 2009) ;
34. Considérant que les remarques susmentionnées sont toujours d'actualité ;
35. Considérant en effet que ce dispositif est à considérer comme une enseigne selon la définition du RRU car il ne s'agit pas d'une véritable construction accessible par les usagers de la mosquée mais bien d'une structure légère, relative à une activité et visant à la signaler ;
36. Considérant que ce « minaret » ne s'intègre pas au caractère néo-classique de cet immeuble et déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur ;
37. Considérant cependant que le dispositif est similaire à ce qui avait été autorisé en 2000 et que le caractère réversible d'un tel dispositif permet de justifier l'octroi des dérogations ;
38. Considérant qu'il est souhaitable de ne pas pérenniser cette construction en cas d'un éventuel changement d'affectation des lieux ;
39. Considérant qu'une baie a été modifiée au niveau du rez-de-chaussée (baie réduite en hauteur et allège en dur) et que le châssis est en bois ton brun comme le reste des menuiseries de ce niveau ;
40. Considérant que les portes sont toujours en bois ton brun mais que leur division a été modifiée ;
41. Considérant que les modifications apportées aux divisions des menuiseries au niveau du rez-de-chaussée ne sont pas cohérentes (allèges de hauteurs différentes, divisions non-cohérentes entre elles, présence de caisson à certaines baies) et qu'elles nuisent à l'esthétique de la façade avant ;
42. Considérant que les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en pvc ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade et qu'il y a lieu de revenir à des châssis en bois mouluré ;
43. Considérant que le revêtement de la façade a été modifié en partie ;
44. Considérant que l'enduit (ton gris clair) a été réalisé sur l'ensemble des étages et que cela est plus cohérent avec leur affectation ;
45. Considérant que la multiplicité des matériaux utilisés pour le revêtement de façade au niveau du rez-de-chaussée (briquettes ton beige, carrelage ton bleu) nuit à l'esthétique de la façade ;
46. Considérant que le projet prévoit la remise en pristin état du soubassement en pierre bleue ;
47. Considérant que le ventilateur au niveau de l'imposte de la porte d'entrée au n° 90 est supprimé ;

**AVIS FAVORABLE** à la majorité **A CONDITION DE :**

- proposer, pour la chaussée de Haecht, une façade harmonieuse dans le respect de la typologie d'origine de l'immeuble avec des menuiseries extérieures au niveau du rez-de-chaussée dont les divisions sont cohérentes ;
- se conformer au permis d'urbanisme du 27 avril 2010 et aménager la toiture plate en toiture verdurisée ;
- fournir un détail de la toiture plate aménagée en toiture verdurisée ;
- prévoir toutes les menuiseries extérieures de la façade avant du côté de la chaussée de Haecht en bois ;
- limiter la durée du permis d'urbanisme à 9 ans pour l'enseigne de type « minaret » ;
- entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions urbanistiques dans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 12 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande.

Abstention : M. Eric De Leeuw de la Commune de Schaerbeek

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*