

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 21/09/2023****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Georges Garnir 9 - 11

**OBJET :**

sur trois parcelles comprenant un bâtiment avant rue Georges Garnir n° 9 (équipement culturel et 2 logements), un bâtiment arrière rue Georges Garnir n° 11 (équipement culturel) et un bâtiment avant rue Max Roos n° 37 (équipement culturel et 2 logements), étendre la surface du sous-sol du bâtiment arrière, rehausser la toiture d'un couloir en intérieur d'îlot, revoir l'aménagement du sous-sol, modifier certaines baies du bâtiment en intérieur d'îlot (permis modificatif du permis référencé 15/AFD/555678 délivré le 14 avril 2015)

**SITUATION :** AU PRAS :

zone d'habitation

## AUTRE(S) :

immeuble datant d'avant 1932 - repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural du 25/08/2023 au 08/09/2023

**ENQUETE :****REACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

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

- 1) Considérant que la demande vise à, sur trois parcelles comprenant un bâtiment avant rue Georges Garnir n° 9 (équipement culturel et 2 logements), un bâtiment arrière rue Georges Garnir n° 11 (équipement culturel) et un bâtiment avant rue Max Roos n° 37 (équipement culturel et 2 logements) :
  - étendre la surface du sous-sol du bâtiment arrière en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (construction en sous-sol non-conforme),
  - rehausser la toiture d'un couloir en intérieur d'îlot en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hors gabarits constructibles),
  - revoir l'aménagement du sous-sol,
  - modifier certaines baies du bâtiment en intérieur d'îlot ;

**HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE**

- 2) Vu l'autorisation de bâtir du 28 juillet 1914 en vue de « construire une annexe » ;
- 3) Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 4 janvier 1952 en vue de « agrandir un arrière-bâtiment » ;
- 4) Vu les permis d'environnement délivré en 1950 et 1985 pour « un garage / parking jusqu'en 1988 » ;
- 5) Vu le refus de permis d'urbanisme du 6 mai 1966 visant à « transformer le garage existant » ;
- 6) Vu le permis d'urbanisme du 16 juin 1998 visant à « installer une salle de prière dans un arrière-bâtiment (ex-garage) et effectuer des aménagements intérieurs » ;
- 7) Vu le permis d'urbanisme du 4 juillet 2000 visant à « étendre la mosquée, installer des locaux de stockage, couvrir une partie de la cour, rehausser d'un étage les 2 bâtiments et réaliser des transformations intérieures » ;
- 8) Vu le permis d'urbanisme du 14 avril 2015 visant à « étendre un équipement d'intérêt collectif vers le rez-de-chaussée d'une maison adjacente (sortie de secours pour une mosquée), modifier les formes de toiture en intérieur d'îlot et réaménager les locaux intérieurs et les logements (4 logements) » ;
- 9) Vu la demande de permis introduite en date du 22 mars 2019 mais qui a été classée sans suite et visant à « sur une parcelle comprenant un bâtiment avant situé rue Garnir n°9 (3 logements (2 logements une fois que le permis de 2015 sera vérifié), un bâtiment arrière n°11 (équipement culturel - mosquée) et un bâtiment rue Max Roos n°37 (2 logements), modifier la répartition des logements du bâtiment avant (rue Garnir 9), étendre la surface du sous-sol du bâtiment arrière (rue Garnir 11), rehausser la toiture du couloir du bâtiment arrière en intérieur d'îlot (rue Garnir 11) » ;
- 10) Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
- 11) Vu la reconnaissance d'état du sol du 3 juillet 2020 validée par Bruxelles-Environnement ne constatant pas de pollution sur les parcelles reprises en catégorie 1 (parcelles non polluées) ;

**PREAMBULE**

12) Considérant que la présente demande ne porte que sur l'équipement culturel qui est une mosquée :

13) Considérant que la nouvelle répartition de cet ensemble de trois constructions est la suivante :

- Bâtiment avant rue Georges Garnier :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée : équipement culturel et locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
  - à l'entresol : équipement culturel,
  - 1er étage : un logement,
  - 2eme et 3eme étage : un logement en duplex,
- Bâtiment arrière (accessible par les deux bâtiments avant) :
  - au sous-sol : équipement culturel,
  - au rez-de-chaussée : équipement culturel,
  - au 1er étage : équipement culturel,
- Bâtiment rue Max Roos :
  - au sous-sol : locaux accessoires aux fonctions du bâtiment,
  - au rez-de-chaussée : équipement culturel et locaux accessoires aux logements du bâtiment,
  - au 1er étage : un logement,
  - au 2ème et 3ème étage : un logement en duplex ;

**VOLUME**

14) Considérant que l'extension prévue au sous-sol du bâtiment arrière déroge à l'art. 6 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait qu'il occupe l'entièreté de la parcelle ;

15) Considérant cependant que cette extension n'a pas d'impact sur les parcelles voisines et que l'imperméabilité de la parcelle est inchangée (rez-de-chaussée entièrement bâti) ;

16) Considérant dès lors que la demande de dérogation se justifie ;

17) Considérant que la rehausse de la toiture du couloir en intérieur d'îlot est minime (différence de 30cm) et qu'elle ne porte donc pas préjudice à l'intérieur d'îlot ;

**EQUIPEMENT CULTUEL (MOSQUEE)**

18) Considérant que l'extension en sous-sol permet d'agrandir la superficie dédiée au culte ;

**LOGEMENTS**

19) Considérant que les modifications demandées pour le duplex rue Georges Ganir ne sont pas soumises à permis d'urbanisme ;

**PARTIES COMMUNES**

20) Considérant qu'un local poubelle est aménagé dans le sous-sol des deux bâtiments avant ;

21) Considérant que le lieu de culte dispose d'un espace de rangement et de stockage supplémentaire grâce à l'extension en sous-sol ;

**FACADES EN INTERIEUR D'ILOT**

22) Considérant que les dimensions de deux baies sont légèrement réduites et une autre supprimée mais que ces modifications sont légères et ne nuisent pas à l'utilisation de la salle de prière ;

**AVIS FAVORABLE** unanime

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne),
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (la toiture),
- dérogation à l'art. 6 du Titre I du RCU - Construction en sous - sol (profondeur) ;

**ABSTENTION** : -

*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*

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*