

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 29/06/2023**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Rogier, 60

OBJET :

Sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un commerce et un logement) et un bâtiment arrière (locaux accessoires au commerce), régulariser le changement d'affectation du commerce en un centre culturel et culturel, mettre en conformité la construction d'une annexe en partie gauche du bâtiment arrière et les modifications apportées à la façade avant, et couvrir la cour

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 :

l'immeuble date d'avant 1932 et il est repris d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

ENQUETE :

du 02/06/2023 au 16/06/2023

REACTIONS :

1

La Commission entend :

Le demandeur

L'architecte

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Le projet prévoit de couvrir la cour dans laquelle se trouvait l'escalier de secours, causant apparemment des vues directes et intrusives sur les parcelles avoisinantes en intérieur d'îlot, et ce pour laisser place à une toiture plate qui ferait office de nouvelle issue de secours ;
- La toiture plate inquiète fortement le voisinage, en raison de sa situation au premier étage, qui ne ferait que générer davantage de vues directes et plongeantes vers les habitations des rez-de-chaussée ;
- Le voisin demande à ce que la toiture plate nécessitant l'élévation du mur mitoyen gauche ne vienne pas dépasser et obstruer la vue dans leur habitation ;
- Il semblerait que l'activité commerciale génère actuellement déjà beaucoup de bruit dans l'entrée cochère et que ces nuisances ne pourront qu'augmenter les résonnances en couvrant cette cour ;

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant à usage mixte (un commerce et un logement) et un bâtiment arrière (locaux accessoires) :

- régulariser :
 - le changement d'affectation du commerce en un centre culturel et culturel, en dérogation à l'art. 12 (escaliers) et à l'art. 13 (toilettes) du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);
- mettre en conformité :
 - la construction d'une annexe en partie gauche du bâtiment arrière, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (hors gabarits) ;
 - les modifications apportées à la façade avant ;
- couvrir la cour en dérogation aux arts. 4 et 6, Titre I du RRU (hors gabarits), à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) et à l'art. 39 du Titre I du RCU (Perméabilité des zones de cours et jardins);

HISTORIQUE :

2. Vu l'autorisation du 17 août 1881 visant à construire une écurie et remise dans le jardin ;
3. Vu l'autorisation du 3 septembre 1898 visant à transformer en véranda la serre de la maison ;
4. Vu l'autorisation du 26 septembre 1902 visant à hausser d'un étage l'annexe et la véranda ;
5. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 6 octobre 1925 visant à ajouter un atelier en bâtiment arrière ;

6. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 29 avril 1927 visant à agrandir l'atelier en bâtiment arrière (commerce au rez-de-chaussée avant) ;
7. Vu le permis d'environnement de l'année 1949 intitulé « atelier en arrière-bâtiment »;
8. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 septembre 1953 visant à transformer l'intérieur dans l'arrière-bâtiment ;
9. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir du 23 septembre 1960 en vue de transformer la façade au rez-de-chaussée (vitrine) ;
10. Vu la mise en demeure du 29 mars 2011 portant sur le changement de destination de l'arrière-bâtiment : création d'une mosquée en lieu et place d'un magasin/dépôt au niveau du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
11. Vu le refus de permis d'urbanisme du 23 juin 2015 visant à changer l'affectation d'un commerce en équipement (mosquée) et construire une annexe et un escalier contre l'arrière-bâtiment ;
12. Vu que l'immeuble date d'avant 1932 et qu'il est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural ;
13. Vu l'article 192 du CoBAT portant sur la fixation de délais afin de faire cesser les infractions visées à l'article 300 du CoBAT ;
14. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions dans les 3 mois après la notification de la décision et de les terminer dans les 12 mois ;
15. Vu l'avis favorable du SIAMU du 30/12/2021 concernant l'approbation des plans de la présente demande réf : T.1983.1242/8 se référant également à l'avis favorable précédent du 14/03/2018 réf : T.1983.1242/7 ;
16. Considérant que la présente demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du bâtiment avant ainsi que le bâtiment arrière et que les étages du bâtiment avant ne sont pas concernés ;
17. Considérant néanmoins que deux logements sont renseignés mais qu'en situation licite les étages sont à considérer comme un logement duplex et que cette modification du nombre de logements devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

AFFECTATIONS :

18. Considérant que l'affectation de cet arrière-bâtiment en mosquée de 531m² (équipement d'intérêt collectif culturel) est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation dans laquelle se situe le bien ;
19. Considérant néanmoins que cet équipement d'intérêt collectif prend place dans un bâtiment existant qui n'a donc pas été conçu pour répondre aux besoins spécifiques liés à l'exercice d'un culte ; que cela engendre dès lors des nuisances (dues à l'accessibilité des fidèles (pas de parking, pas de local vélos), attroupements sur l'espace public, sonore, ...) en termes de tranquillité dans l'espace public et en intérieur d'îlot;
20. Considérant qu'il y a lieu de diminuer au maximum l'impact de ce projet via les aménagements intérieurs des locaux;
21. Considérant qu'une partie des caves du bâtiment avant devient accessible par les fidèles par un escalier sous la couverture de cour mais que le plan du sous-sol est partiel et qu'il y a lieu de s'assurer que les compteurs soient accessibles à l'ensemble des occupants de l'immeuble et qu'au moins un espace de stockage soit encore conservé pour les logements du bâtiment avant;

VOLUME :

22. Considérant que le bâtiment arrière a été agrandi afin d'y loger un espace de culte, que cet agrandissement ainsi que la couverture de l'entièreté de la cour constituent un volume qui dépasse le gabarit de l'immeuble voisin le plus profond qui déroge aux prescriptions urbanistiques en vigueur ;
23. Considérant que cette couverture de cour permet aux occupants de passer du bâtiment avant au bâtiment arrière sans ressortir à l'extérieur, ce qui minimise les nuisances sonores provoquées par le regroupement des fidèles et que cela permet d'assurer la quiétude en intérieur d'îlot ;
24. Considérant dès lors que la parcelle est construite sur son entièreté ce qui contrevient aux prescriptions prévues dans les réglementations urbanistiques concernant le maintien des superficies perméables;
25. Considérant que la toiture est végétalisée afin de pallier au manque de superficies perméable et d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot;
26. Considérant cependant que cette couverture ne pourrait se faire que sur une partie de la cour et qu'une zone perméable en pleine terre et plantée soit rétablie ;
27. Considérant que la toiture végétalisée constitue un accès de secours à n'utiliser qu'en cas d'évacuation des lieux;
28. Considérant que le mur mitoyen de droite (voisin n°62) est rehaussé de 119 cm et que le mur mitoyen de gauche (voisin n°58) est rehaussé partiellement de 75cm, portant la hauteur totale des murs mitoyens à 3,2m ;

29. Considérant que des lanterneaux sont réalisés dans la toiture végétalisée afin de faire entrer un maximum de lumière zénithale dans les locaux adjacents, ce qui en améliore le confort des locaux;
30. Considérant cependant que cette couverture ne pourrait se faire que sur une partie de la cour et qu'une zone perméable en pleine terre et plantée soit rétablie ;
31. Considérant de plus que cet aménagement éviterait le rehaussement du mur mitoyen de droite (voisin n°58) ;

FAÇADE AVANT :

32. Considérant que les deux baies du rez-de-chaussée en façade avant ont été modifiées au profit d'une grande baie qui n'altère pas l'aspect de la façade et permet de faire entrer davantage d'éclairage naturel au rez-de-chaussée ;

ACCESSIBILITÉ :

33. Considérant que ce type d'équipement a lieu d'être adapté aux personnes à mobilité réduite (Titre IV du RRU) et que rien n'est prévu sur ce point dans le projet ;
34. Considérant que cette activité regroupe un nombre important de personnes dans un même lieu au même moment, qu'il n'est rien précisé quant à l'accessibilité des fidèles ;
35. Considérant qu'il n'existe pas de locaux vélos pour les occupants ; que l'aménagement d'un tel local favorise la mobilité douce et palie au manque d'emplacement de parking absent du projet ;

AVIS FAVORABLE unanime À CONDITION DE :

- tendre vers une mise en conformité du projet avec le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (personnes à mobilité réduite) (accès, W.C., couloir, portes, ...) ;
- réduire la couverture de cour au couloir fermé nécessaire (max. la largeur de la double porte du couloir existant dans l'immeuble à rue) pour relier l'avant et l'arrière de l'équipement et verduriser la cour conformément aux réglementations en vigueur ;
- aménager un local vélos pour les occupants ;
- dessiner un plan complet du sous-sol en prévoyant un accès aux compteurs pour l'ensemble des occupants de l'immeuble et qu'au moins un espace de stockage soit encore conservé pour les logements du bâtiment avant ;
- commencer les travaux visant à supprimer les infractions urbanistiques dans les 3 mois après la notification de la décision sur la présente demande de permis et de les terminer dans les 12 mois ;

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 (hauteur de la construction)
- dérogation à l'art. 12 du Titre IV du RRU (escaliers)

Abstention(s) : -

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,*

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,*