

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39066

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 03/02/2026

4. Dossier PU-39066 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Centre FRATERNITE Monsieur Mohamed OUASSARI
<u>LIEU</u>	RUE EDMOND DE GRIMBERGHE 28
<u>OBJET</u>	régulariser le changement de destination d'un atelier/dépot en un équipement (974m ²), la couverture de la cour & la construction d'un escalier de secours à l'arrière
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes - - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2026 au 16/01/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUÊTE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none">- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)- 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)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CUBAT) 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 par Centre FRATERNITE représentée par Monsieur Mohamed OUASSARI pour la régularisation du changement de destination d'un atelier/dépôt en un équipement (974m²), de la couverture de la cour et de la construction d'un escalier de secours à l'arrière, rue Edmond de Grimberghe 28 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/01/2026 au 16/01/2026 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 générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) :
- 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) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- le titre IV du RRU (local WC)

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

Considérant que 0 courrier(s) de remarques dont X demande(s) d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis **défavorable** du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du **16/01/2016** ;

vu le permis PU-5694 délivré le 19/03/1901 pour la construction d'une maison ;

vu le permis PU-22615 délivré le 16/05/1945 pour des transformations intérieures ,

Vu le permis PU-24.010 délivré en date du 31/12/1948 pour une enseigne ;

Vu le rapport de visite datant du 08/11/2016 qui mentionne l'infraction suivante : le changement de destination de l'entrepôt en mosquée

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEL), et en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le bien se compose légalement de deux bâtiments séparés par une cour intérieure ; que le premier bâtiment à front de rue est de gabarit R+2+T et accueille du logement ; que le bâtiment en intérieur d'îlot qui fait l'objet de la demande est de gabarit R+2+T, s'étend sur la presque totalité de la parcelle arrière et est destiné à un atelier/entrepôt ;

Considérant que la demande vise la régularisation du changement de destination de l'atelier/dépôt en intérieur d'îlot en un équipement d'intérêt collectif (une mosquée), de la

couverture de la cour qui sépare les 2 bâtiments avant/arrière, et de la construction d'un escalier de secours à l'arrière ; que la surface initiale de 1034 m² hors-sol est portée à 974m² hors-sol ;

Considérant que la première partie de la demande vise le changement de destination de l'atelier/dépôt en un équipement dans le bâtiment situé en intérieur d'îlot ; que l'équipement est de grande envergure, qu'il occupe l'ensemble du bâtiment existant en intérieur d'îlot, soit les niveaux RDC, R+1, R+2 et Combles ;

Considérant que suivant la prescription 3.2 du PRAS, les zones mixtes peuvent être affectées *'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 1000 m² »* ; que la surface hors-sol totale est de 1034m² mais que cette superficie passe à 974m² en situation projetée ; que l'activité d'équipement peut en outre porter atteinte aux intérieurs d'îlot en zones mixtes ; que le changement de destination d'un atelier/dépôt en équipement, en intérieur d'îlot, est dès lors jugée acceptable en termes de programme ;

Considérant que la seconde partie de la demande prévoit la régularisation de la couverture de la cour de 30m² qui sépare, en situation légale, le bâtiment avant de l'entrepôt arrière, ainsi que la régularisation de l'aménagement d'un escalier de secours en fond de parcelle ; que ces interventions dérogent aux art.4 (profondeur), art. 6 (hauteur de toiture) et art.13 (perméabilité) du Titre I du RRU ; que cette sur-densification et perméabilisation de la parcelle entre en contradiction avec la prescription générale 0.6. du PRAS qui stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

Considérant en outre qu'une distance de 3,6 m est maintenue entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ; que cela ne permet pas d'offrir une luminosité satisfaisante dans les logements avant et entraîne des vis-à-vis importants avec le bâtiment arrière ; qu'avec le changement de destination de dépôt en équipement, les vis-à-vis portent davantage atteinte aux bonnes conditions d'habitabilité des logements avant (perte d'intimité, nuisances acoustiques plus importantes, etc) ; que la volumétrie actuelle ne peut être acceptée telle quelle ;

Considérant que le demandeur précise en commission de concertation que les salies polyvalentes seront insonorisées et qu'une étude acoustique est prévue, ce qui est positif ;

Considérant que des baies sont présentes sur les murs latéraux ; que le demandeur précise en séance qu'elles n'entraînent pas de vues directes sur les parcelles voisines car il s'agit de châssis à vitrage sablé ;

Considérant toutefois que la commission de concertation s'interroge sur la compatibilité entre le programme proposé et la densité/disposition actuelle de la parcelle ; que si la fonction d'un équipement (mosquée) est acceptable en soi dans la zone ainsi qu'en intérieur d'îlot, la proximité des 2 bâtiments présents sur la parcelle et l'absence de surfaces de pleine terre n'offre pas un aménagement des lieux satisfaisant : que la commission de concertation regrette l'absence d'amélioration de l'intérieur d'îlot, dans la mesure où le changement de destination du bâtiment arrière était l'occasion de repenser le projet dans sa globalité et d'apporter des réponses concrètes par rapport à ces problématiques de densité, de vis-à-vis

et d'imperméabilité de la parcelle ; que cette partie de la demande est dès lors jugée non acceptable telle quelle et que les dérogations aux art.4, 6 et 13 ne sont pas accordées ;
Qu'il conviendrait dans une future demande de retravailler le projet dans son ensemble, en dédensifiant l'intérieur d'îlot et plus précisément en démolissant une partie du bâtiment **arrière afin de réinstaurer une distance acceptable entre les bâtiments avant/arrière, assurant l'ensoleillement et l'intimité des logements avant** ; que cela permettrait également de réintroduire des surfaces absorbantes/végétalisées sur la parcelle - sachant que le maintien d'un passage couvert entre le bâtiment avant et arrière est souhaitable, afin d'assurer un intérieur d'îlot peu bruyant ; que diverses mesures de gestion et temporisation des eaux sont envisageables (augmentation de la surface de pleine terre, toitures temporisantes, citerne ou eaux de pluie, etc – s'informer auprès d'un facilitateur bâtiments durables) ;

Considérant que la rue Edmond de Grimberghe est une rue en sens unique ; que l'équipement risquerait d'occasionner des problèmes de circulation et de stationnement ; que la notice explicative ne mentionne pas les réflexions/solutions apportées à ces éventuelles nuisances occasionnées ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 16/01/2016 est défavorable ; que notamment, les chemins d'évacuation et sorties de secours ne débouchent pas dans un lieu sûr à l'air libre ;

Considérant en termes d'aménagement intérieur que l'équipement paraît globalement fonctionnel mais qu'il devrait être repensé en tenant compte avec les modifications volumétriques demandées par la commission de concertation, ainsi que les exigences du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local vélos, malgré la taille importante de l'équipement , que le projet se trouve pourtant en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos d'accès aisé, à savoir un aménagement permettant leur utilisation pratique et régulière ;

Considérant que le projet n'est pas conforme au titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité PMR du local WC ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'espaces de stockage/rangements afin d'assurer le bon fonctionnement de la salle polyvalente ;

Que l'ensemble de ces propositions ne permettent pas un aménagement intérieur fonctionnel et conforme à la réglementation ;

Considérant que la modification de la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande mais que le demandeur a inclu les plans de la façade sur rue dans le dossier ; que les hauteurs d'imposte projetées au RDC ont été modifiées ; que la façade a été repeinte ; que les éléments

en pierre bleue sont en mauvais état ; que les châssis sont en PVC ; que le PVC est un matériau peu durable et peu esthétique ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il conviendrait lors d'une future demande de soigner davantage l'esthétique de la façade, en proposant des divisions et matériaux qualitatifs et respectueux de l'architecture d'origine (châssis en bois, peinture retirée en façade, décapage pierre bleue, etc.); que, dans le cas où la façade ne ferait pas partie de l'objet de la demande, il conviendrait de ne pas l'inclure dans la demande ;

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 DEFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas
Georges, SERIALNUMBER=76072330964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)
Raison : Je suis l'auteur du document
Emplacement : l'emplacement de votre
signature ici
Date : 16/02/2026 11:27:25
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1

Nico
Deswaef
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef
(Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef,
(Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,
serialNumber=89102339578
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.02.13 10:52:48+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0



en pierre bleue sont en mauvais état ; que les châssis sont en PVC ; que le PVC est un matériau peu durable et peu esthétique ; que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il conviendrait lors d'une future demande de soigner davantage l'esthétique de la façade, en proposant des divisions et matériaux qualitatifs et respectueux de l'architecture d'origine (châssis en bois, peinture retirée en façade, décapage pierre bleue, etc.); que, dans le cas où la façade ne ferait pas partie de l'objet de la demande, il conviendrait de ne pas l'inclure dans la demande ;

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 DEFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

Nico
Deswaef
(Signature)

Digitally signed by Nico Deswaef
(Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef
(Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,
serialNumber=8910239978
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.02.13 10:52:48+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.02.13
11:43:38 +01'00'



