

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 19.06.2008.

Point n° 7 - 16H20

Demande de permis d'urbanisme

Adresse du bien : Rue Stuckens, 128-130

1140 BRUXELLES

Identité du demandeur : Association Islamique de la mosquée Ettaouba d'Evere

Rue Ed. Stuckens, 128-130 - 1140 BRUXELLES

Objet de la demande :

Permis d'urbanisme : Modification de destination de logements pour extension d'un équipement ( suppression de trois logements)

Nature de l'activité principale : équipement.

Zone :

- PRAS : zone d'habitation

Motif principal de l'enquête :

- Rapport d'incidence

- Extension d'équipements

- Application de l'Art. 0.7 du PRAS : équipement, Art. 0.12 - 4° : suppression de trois logements , pour extension d'équipements

L'enquête publique se déroule du 07.04.2008 au 21.04.2008 inclus.

---

1. Plaintes : six plaintes ont été introduites durant l'enquête publique et mettent en évidence les points suivants :

- le bruit occasionné le week-end par l'accueil et les activités dans la mosquée,
- l'extension de locaux réservés à de l'équipement dans la partie avant de l'immeuble en mitoyenneté avec le logement voisin,
- le manque de place de stationnement lors de l'utilisation de la mosquée,

Historique :

- Permis d'urbanisme autorisé en date du 11.09.2000 pour la transformation de bâtiments existants en salle de culte avec fonctions d'enseignement et de logement,

Superficie d'équipements autorisée : 1.477 m<sup>2</sup> - capacité d'accueil : 200 personnes,

- Procès-verbal de constat d'infraction durant le chantier en date du 30.09.2003 pour réalisation de 1.900 m<sup>2</sup> d'équipements,

- Second permis d'urbanisme autorisé en date du 13.11.2004 pour maintien de la superficie d'équipement autorisée initialement, soit 1.477 m<sup>2</sup> et conversion des superficies excédentaires d'équipement, construites en infraction, en logement afin d'éviter la démolition. Quatre logements sont autorisés.

Condition du permis : utilisation de la mosquée subordonnée à l'utilisation des logements en lieu et place de l'ancienne mosquée (angle rue Van Obberghen/rue Stuckens) - quatre logements autorisés et chantier en cours,

- Demande de permis actuelle de supprimer trois logements, soit 228 m<sup>2</sup>, pour étendre l'équipement par des salles de devoirs, de réunion et de séminaires.

L'avis de la commission de concertation du 15.05.2008 a été reportée à la demande des membres qui souhaitaient analyser le contenu des différents permis d'urbanisme délivrés en 2000 et 2004 pour le bien susmentionné.

De plus, les travaux de modification de destination de l'ancienne mosquée en logements sont toujours en cours et que par conséquent la condition du permis d'urbanisme pour construction de la nouvelle mosquée n'est à ce jour pas remplie.

## 2. Motivation :

- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001,
- Considérant que la demande vise à supprimer trois des quatre logements autorisés dans l'immeuble afin d'étendre la superficie d'équipements de près de 230 m<sup>2</sup>,
- Considérant que l'installation de logements dans l'immeuble a été décidée de commun accord avec l'urbanisme régional dans le cadre du mode de réparation de l'infraction constatée en 2003,
- Considérant que l'ancienne mosquée a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour réaffectation en trois logements et qu'un quatrième logement a été autorisé en bonne et due forme en 2007,
- Considérant que la création de ce logement supplémentaire, sur un site proche appartenant au même propriétaire, peut compenser la suppression de logements faisant l'objet de la présente demande,
- Considérant que le projet se situe en zone d'habitation au PRAS, que la continuité du logement doit être assurée dans cette zone et que les qualités d'habitabilité des logements existants ne peuvent être réduites par de nouvelles installations,
- Considérant que le maintien de la fonction logement de part et d'autre du mur mitoyen, du côté du n° 126, aux 1er et 2ème étages, réduirait les nuisances acoustiques déjà existantes et amplifiées par l'extension d'équipements,
- Considérant que, dans le but de préserver les bonnes relations de voisinage et la tranquillité de chaque logement, le projet devrait s'appuyer sur une proposition d'isolation acoustique au droit des murs mitoyens depuis les étages de l'immeuble.

3. Avis : Favorable pour la suppression de deux logements et non de trois comme demandé.

## 4. Conditions :

- Faire réaliser une étude acoustique de l'immeuble et exécuter une isolation pour hautes et basses fréquences,
- Réaménager les deux logements à conserver aux étages de la partie droite de l'immeuble en mitoyenneté avec le n° 126,

Les plans modificatifs ainsi que l'étude acoustique seront présentés au Collège des Bourgmestre et Echevins avant toute délivrance du permis d'urbanisme par celui-ci.

Commune :

AATL - Urbanisme :

AATL - Monuments et Sites

SDRB :

IBGE :