

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-38967

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 25/03/2025

### 9. Dossier PU-38967 - np

<u>DEMANDEUR</u>	<b>ASBL Almuslimine - Monsieur Abdelhafid MARGOUM</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE RIBAU COURT 18 - 20</b>
<u>OBJET</u>	Etendre la mosquée située au n°20 rue de Ribaucourt dans le bâtiment voisin n°18, construire des extensions à l'arrière, modifier l'aspect de la façade avant
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - liseré de noyau commercial - zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 18/02/2025 au 19/03/2025 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)</li><li>- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions</li><li>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</li><li>- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)</li><li>- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol</li><li>- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</li><li>- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</li></ul>

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) 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 l'ASBL Almuslimine, représentée par Monsieur Abdelhafid MARGOUM, pour étendre la mosquée située au n°20 rue de Ribaucourt dans le bâtiment voisin n°18, construire des extensions à l'arrière, modifier l'aspect de la façade avant, **Rue de Ribaucourt 18 - 20** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/02/2025 au 19/03/2025** et à l'avis de la commission de concertation 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 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- 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 d'une construction mitoyenne)
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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

Vu l'avis conditionné du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/02/2025 ;

Historique du n°18 de la rue de Ribaucourt :

Vu le permis d'urbanisme PU-18563, délivré en date du 02/06/1933, pour la transformation de la façade à front de rue, la construction d'une annexe à deux étages, l'établissement de WC suspendus aux paliers intermédiaires ainsi que l'exécution de travaux intérieurs ;

Vu le refus d'urbanisme PU-35717, délivré en date du 06/11/2013, pour la régularisation du changement de l'affectation d'un entrepôt (n°18A) et d'une maison unifamiliale (n°20) en commerce (lieu de culte pas reconnu) (1049m<sup>2</sup>) ainsi que la couverture de la cour ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37687, délivré en date du 12/11/2020, pour la régularisation de la couverture de la cour et de la devanture commerciale ;

Historique du n°20 de la rue de Ribaucourt :

Vu le permis d'urbanisme PU-18281, délivré en date du 21/10/1932, pour la transformation de la façade ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-26964, introduite en date du 22/08/1956, pour une terrasse et des WC ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34423, délivré en date du 20/08/2008, pour la transformation d'un immeuble commercial et de rapport ;

Vu la demande de permis d'urbanisme PU-34781, introduite en date du 23/04/2009, pour la construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée, changement d'utilisation d'un commerce en commerce de jour et réaménagement de la maison en 2 duplex ;

Vu le refus d'urbanisme PU-35717, délivré en date du 06/11/2013, pour la régularisation du changement de l'affectation d'un entrepôt (n°18A) et d'une maison unifamiliale (n°20) en commerce (lieu de culte pas reconnu) (1049m<sup>2</sup>) ainsi que la couverture de la cour ;

Vu le permis d'urbanisme PU-36152, délivré en date du 18/12/2014, pour la régularisation d'une mosquée (rénovation et extension) sans équipements d'intérêt collectif accessoires ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande vise à étendre la mosquée située au n°20 rue de Ribaucourt dans le bâtiment voisin n°18, construire des extensions à l'arrière, modifier l'aspect de la façade avant ;

Considérant qu'elle vise plus précisément à régulariser les modifications d'aménagement apportées à la mosquée au n°20 rue de Ribaucourt et au sous-sol du n°18 au changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages du n°18 vers l'extension de l'équipements d'intérêt collectif ou service public (prolongement de la mosquée) ainsi qu'au premier et deuxième étage ; Que le projet vise enfin à unifier les deux bâtiment à l'intérieur de l'îlot et harmoniser l'esthétique de la façade avant ; Que 2 logements sont supprimés aux étages du n°18 et qu'un logement ajouté dans les combles de l'ensemble des bâtiments réunis ; Qu'une extension est construite en volume arrière au 2<sup>e</sup> étage ;

Considérant que l'extension de l'équipement culturel dans le bâtiment n°18 crée une continuité entre l'entrée latérale gauche existante au n°18 et l'équipement présent dans le bâtiment n°20 ; Que le commerce enclavé au rez-de-chaussée est supprimé ; Que l'ensemble du bâtiment est réaménagé ; Que l'équipement est étendu sur l'ensemble des étages par la suppression des 2 logements existants et qu'un logement est ajouté dans le niveau supérieur ;

Que la prescription 0.12 du PRAS précise que la modification partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que l'une des conditions est de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; Que de plus un logement est recrée dans l'ensemble bâti ; que la demande se conforme alors à la prescription 0.12 du PRAS ;

Que l'ensemble des bâtiments présente une superficie de 1193.5m<sup>2</sup> ; Qu'en zone d'habitation le PRAS la prescription particulière 2.2. limite le changement d'affectation vers de l'équipement à 1.000 m<sup>2</sup> alors que le projet prévoit une surface de 1193.5m<sup>2</sup> ; Que la prescription générale 0.7 du PRAS autorise un dépassement de cette limite de superficie peut être admis dans la mesure où il y a compatibilité avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que le site est repris dans (bien qu'en bordure) une zone de « Noyau d'identité locale » définie par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ; que la présence d'équipements attractifs (ou de lieux de sociabilité et de citoyenneté) permet de répondre aux besoins vitaux des populations et profite d'une bonne visibilité ; Qu'il est de plus repris dans une zone de revitalisation urbaine, sous plusieurs Contrats de Quartier (programmes) : St-Jean-Baptiste, Ateliers – Mommaerts, Autour de Léopold II et dans une zone de « projet de zone d'économie urbaine stimulée » (ZEUS) ; Que la rue de Ribaucourt est de plus reprise comme Contrat de Quartier (projet) « rue de Ribaucourt » ;

Que la demande s'inscrit ainsi dans un contexte favorable et répond aux enjeux relevés pour le quartier ; Que la modification de l'affectation du bien en équipement d'intérêt collectif est acceptable ;

Considérant que la volumétrie du bien est modifiée ; Que les modifications interviennent en intérieur d'ilot et sont soumis à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant qu'un volume arrière est régularisé au 2<sup>e</sup> étage du n°20 ; qu'il s'agit d'un lanterneau permettant l'éclairage zenithale de la salle de prière ; qu'il déroge au RRU Titre I article 4 et 6 en ce qu'il est plus profond et plus haut que le voisin le plus profond et s'implante à plus des  $\frac{3}{4}$  de profondeur de la parcelle ; Qu'il est situé à plus de 5m de la limite mitoyenne et n'est pas de nature à créer des nuisances pour le contexte ; Que les dérogations sont acceptables pour ce volume ;

Considérant qu'une annexe arrière prend place au 2<sup>e</sup> étage du n°18 ; Que ce volume s'aligne sur le voisin de gauche (n°16) et ayant une profondeur de 6 mètres tout en s'alignant sur le nouveau volume du premier étage et reste à une distance de 3m85 par rapport à l'axe mitoyen de droite (n°22) ; Qu'elle déroge au RRU Titre I article 4 en ce qu'elle dépasse de plus de 4m50 le voisin de droite et à l'article 6 en ce qu'elle dépasse la hauteur des annexes du voisin de droite ; Que cette extension permet la mise en place d'une salle polyvalente de 55 m<sup>2</sup> afin d'organiser des réunions et séminaires, celle-ci sera accompagnée de deux nouvelles fenêtres d'une largeur de 190 cm afin d'apporter de la lumière naturelle à l'espace polyvalent ; Que cependant le nouveau volume englobe les constructions d'annexe érigées en infraction sur le bâtiment n°18 et améliore considérablement la qualité constructive, spatiale et esthétique de ceux-ci ; Que l'enquête publique n'a pas relevé de réclamations ; Qu'elle remplissent un rôle social pour le quartier ; Que la distance au mitoyen permet de limiter l'impact de l'extension sur le contexte ; Que les dérogations sont acceptables pour cette extension ;

Considérant que les nouvelles extensions prennent place sur une parcelle entièrement construite ; Qu'elles seront recouvertes d'une toiture végétale et la toiture plate du bâtiment arrière sera recouvert d'un revêtement blanc ; Que dès lors la demande améliore la situation existante par la mise en place des différentes toitures végétales reprenant un totale de 102m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'un ascenseur prend place à l'emplacement de la cage d'escalier du bâtiment n°18 ; Que la cage d'ascenseur est amené au 3<sup>e</sup> étage et permet l'accès au logement créé dans les combles ; Qu'elle déroge au RRU Titre I article 4 et 6 en ce qu'elle est plus profonde et plus haute que les constructions voisines ; Que cependant elle permet d'optimiser la présence de circulation verticale dans l'ensemble bâti ; Qu'elle prend place à distance des mitoyens et n'est pas de nature à créer des nuisances pour le contexte ; Que les dérogations sont acceptables pour ce volume ;

Considérant que l'aménagement intérieur de l'équipement est modifié de manière globale ; Que le sous-sol est agrandi sous le n°18 ; Que le rez-de-chaussée est modifié afin de simplifier la distribution interne et la circulation PMR ; Que les étages sont modifiés par l'adjonction du bâtiment n°18 et une annexe arrière ; Que les circulations verticales sont modifiées par la mise en place d'un ascenseur et la suppression de l'escalier du n°18 ;

Considérant qu'un logement 3 chambres est aménagé dans le volume des combles existants ; qu'il s'agit d'un logement confortable et accessible par l'ascenseur ;

Considérant que le bien fait partie d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; Qu'il est situé à proximité de trois biens sont inscrits au registre du patrimoine protégé : L'Ecole de Dessin et de Modelage (aujourd'hui Académie des Beaux-Arts) construite en 1880, Une maison avec atelier, maison bourgeoise d'inspiration néo-Renaissance érigée en 1887 et L'Eglise

Saint-Jean-Baptiste, conçue en 1930 ; Que la façade de l'ensemble bâti est modifiée ; Qu'elle tend à unifier les deux façades afin d'avoir une harmonie au niveau de l'esthétique de la façade du bâtiment ; Que cette unification se veut à se calquer de ce qui avait été fait au n°20 à savoir, l'utilisation de pierre bleue pour le soubassement ainsi que pour le parement du rez-de-chaussée et d'un enduit de couleur blanc cassé pour le parement des étages afin de répéter les détails de la façade de droite à celle de gauche en reprenant les bandeaux horizontaux, les ornements ainsi qu'une corniche en bois peinte en blanc ;

Considérant que les portes existantes en bois de couleur chêne du rez-de-chaussée au n°20 sont maintenues et la porte d'accès des femmes ainsi que la vitrine du bureau seront en bois de couleur chêne ; Que cependant il convient de placer des châssis en bois peint en blanc afin de respecter les qualités et caractéristiques patrimoniales de la typologie du bâti ;

Que l'ancienne entrée du commerce est refermée par un soubassement en pierre bleue ;

Que les deux accès aux salles de prière sont marqués par des colonnes en pierre de part et d'autre des portes ainsi qu'une pierre bleue en arc afin de prononcer la symbolique des entrées de la mosquée ; que les deux éléments, de type « fronton », ne sont toutefois pas jugés, surtout par rapport aux impostes qu'ils recouvrent, très bien intégrés à la composition de la façade ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la proposition en étudiant un éventuel rehaussement ;

Que les châssis des étages seront en bois de couleur chêne et seront munis de garde-corps en alu peint en blanc ; Que la corniche de gauche sera restaurée ainsi que peinte en blanc ; Que le parement de façade des étages sera un enduit blanc cassé comme le n°20 et les briques seront donc recouvertes par un enduit blanc cassé ;

Que les modifications permettent d'améliorer la situation existante et s'intègre dans le contexte bâti ;

Considérant que l'élévation arrière ainsi que la partie latérale de l'extension sera composée d'un enduit de couleur blanc cassé ainsi que des châssis en PVC blanc ;

Considérant que l'impact du projet en termes d'emplois est limité par le maintien de l'existant ; Qu'en revanche une augmentation de la fréquentation est attendue ;

Considérant que le site est accessible par la rue de Ribaucourt en zone limitée à 30 km/h. ; Que le trafic autour du site est modérément fluide ; Que les emplacements repris dans l'aire définie affichent un taux d'occupation important, allant de 53% entre 5h et 7h à 94% entre 10h et 12h ; Qu'en termes d'accessibilité, le site est repris en zone A sur la carte des zones d'accessibilité du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), c'est-à-dire en zone « très bien desservie par les transports en commun » ; que deux ICR sont présents à proximité du site ; Que l'absence de pente, la route en bon état, la disponibilité des points d'attache et les ICR rendent la circulation à vélo relativement facile et confortable autour du site ;

Que le demandeur précise au rapport d'incidences que la quasi-totalité des utilisateurs et employés de la mosquée utilisent, en situation actuelle, des modes actifs ou des transports en commun pour s'y rendre ; Que le flux de véhicules à moteur engendré par le projet sera donc très limité, voire nul ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement vélo et se repose entièrement sur les équipements présents dans l'espace public ; Qu'au vu de l'activité proposée et du fonctionnement des mosquées, on peut considérer que la plupart des usagers arrivent à pied ;

Considérant que le site est repris en « zone prioritaire de verdoisement » au sein du maillage vert ;

Considérant que la gestion des eaux pluviales restera identique à celle de la situation existante ; Que cependant la toiture végétale, d'une superficie de 102 m<sup>2</sup>, contribuera modestement au tamponnage des eaux de pluie sur le bien ; Que cette contribution reste cependant peu significative ;

Considérant que le rapport d'incidences formule des recommandations notamment relatives à l'énergie et la gestion de l'eau ; Qu'il convient de s'y référer ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente du 20/02/2025 lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Placer des châssis en bois de teinte blanche respectant le cintrage des maçonneries sur l'ensemble des menuiseries des étages
- Faire une nouvelle proposition des frontons, en façade avant, pour une meilleure intégration à la composition de la façade (rehaussement à étudier) ;

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :*

*Titre I, art.4 – profondeur d'une construction mitoyenne*

*Titre I, art.6 – hauteur de la toiture*

*sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

ABSENT

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE