

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 27/01/2026

10. Dossier PU-39201 – np

<u>DEMANDEUR</u>	ASSOCIATION CULTURELLE ALBANAISE PENDIMI Monsieur Berat Isljamaj
<u>LIEU</u>	RUE DE L'INTENDANT 272 RUE HAECK 31
<u>OBJET</u>	Etendre un lieu de culte par le changement d'affectation d'un entrepôt adjacent
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes - Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II (PARTIE A)bv. du jubile, limite communale ouest approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 19/12/2025 au 17/01/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m ² , 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 ² de superficie au sol

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 ASSOCIATION CULTURELLE ALBANAISE PENDIMI représentée par Monsieur Berat Isljamaj pour Etendre un lieu de culte par le changement d'affectation d'un entrepôt adjacent, sis rue de l'Intendant 272 - Rue Haeck 31 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/12/2025 au 17/01/2026 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², 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 m² de superficie au sol

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 09/01/2026 ;

Vu l'avis émis par l'ASBL AccessAndGo en date du 20 janvier 2026, estimant que le projet est non conforme aux exigences relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

que la toilette PMR doit disposer d'une porte desservie par une aire de rotation de 150 cm et que la porte du local sanitaire doit offrir un libre passage de 85 cm, correspondant à une feuille de porte de 93 cm ;

que la plateforme élévatrice reliant le bâtiment existant à l'extension doit présenter une profondeur minimale de 140 cm et que le sens de fonctionnement de cette plateforme doit être inversé ;

que les éléments techniques non communiqués sur les plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé LEOPOLD II (PARTIE A) bv. du jubile, limite communale ouest approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992 ;

Historique :

Considérant que le permis d'urbanisme délivré le 19/06/2017 a autorisé la transformation, avec modification de volume, d'un immeuble situé rue Haeck n°31, ainsi que le changement d'affectation de bureaux en logements et d'un atelier en espace culturel et cultuel ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré le 22/07/2015 a autorisé la régularisation de la transformation d'un parking de 42 emplacements en entrepôt et commerce de gros, ainsi que la modification du volume et de la toiture du bâtiment situé rue de l'Intendant n°272 ;

Situation existante :

Considérant que la parcelle située au n°31 de la rue Haeck est entièrement bâtie ;

que le bâti existant se compose d'un bâtiment à front de rue en R+3 avec toiture en pente, d'un bâtiment arrière en R+3, ainsi que d'un volume intermédiaire d'un niveau reliant les deux constructions ;

que l'équipement s'étend sur l'ensemble du rez-de-chaussée ainsi que sur les étages du bâtiment arrière, pour une superficie totale de 998 m² et une capacité d'accueil d'environ 170 personnes ;

que les étages du bâtiment à front de rue sont affectés à trois logements distincts ;

Considérant que la parcelle située au n°272 de la rue de l'Intendant est occupée par un bâtiment de type entrepôt, s'étendant sur toute la longueur de la parcelle et développé sur un seul niveau ;

que ce bâtiment est affecté, en situation existante, à un usage de commerce de gros et présente une superficie d'environ 770 m² ;

que les caractéristiques dimensionnelles de la parcelle sont particulières, celle-ci présentant une largeur à rue d'environ 3,66 m sur une profondeur d'environ 15 m, puis une largeur d'environ 8 m sur une profondeur d'environ 55 m.

Situation projetée :

Considérant que, pour le bâtiment situé rue Haeck n°31, les constructions existantes sont maintenues inchangées tant au niveau de la volumétrie que des aménagements intérieurs ;

que la seule intervention prévue dans ce bâtiment consiste en la création d'un escalier et en l'installation d'un monte-personnes permettant d'assurer la liaison entre des niveaux de rez-de-chaussée présentant des altimétries différentes entre les deux parcelles ;

Considérant que, pour le bâtiment situé rue de l'Intendant n°272, le projet prévoit le changement d'affectation d'un commerce de gros en équipement culturel et culturel, en extension de l'équipement culturel et culturel existant situé rue Haeck ;

que cette extension porte la superficie affectée à l'équipement de 998 m² à 1.718 m², répartie entre 998 m² rue Haeck et 720 m² rue de l'Intendant ;

que le projet prévoit le percement du mur mitoyen entre les deux parcelles afin d'assurer la connexion fonctionnelle entre les différents locaux de l'équipement ;

que le programme de l'extension comprend l'aménagement de deux salles de prière, d'une salle de réunion, de sanitaires, d'un local vélos, d'une cuisine et d'un local technique ;

que le projet prévoit la végétalisation de la toiture plate du bâtiment ainsi que l'installation de panneaux solaires ;

que le projet comprend la démolition partielle du volume situé à front de parcelle, consistant en l'enlèvement de la toiture métallique, entraînant une réduction de la surface bâtie d'environ 50 m² ;

que cette intervention permet la création, au sens du PRAS, d'une zone de cour et jardin à l'avant de la parcelle, aménagée en espace d'accueil extérieur, dont la surface perméable est inférieure à 50 % ;

qu'à l'alignement, le projet prévoit la construction d'une grille métallique intégrant le portail d'entrée, s'alignant sur la corniche de l'immeuble voisin situé au n°274, assurant une fermeture visuelle de l'alignement.

Motivation :

Volumétrie :

Considérant qu'au niveau de l'enveloppe extérieure, la seule variation volumétrique projetée consiste en la démolition de la toiture de l'entrepôt situé à front de parcelle, rue de l'Intendant, entraînant une diminution de la surface bâtie de 50 m² ;

Considérant que cette intervention correspond, au sens du Plan Régional d'Affectation du Sol, à la création d'une zone de cour et jardin ; que cette zone fait office de second accès vers l'équipement culturel ;

Considérant que, s'agissant d'une zone de cour et jardin, celle-ci devrait être aménagée en pleine terre et plantée sur au moins 50 % de sa superficie, conformément à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ; que cette condition n'est pas entièrement rencontrée, ce qui constitue une dérogation à ladite disposition ;

Considérant toutefois que la parcelle concernée est enclavée entre des mitoyens et présente des contraintes spatiales et fonctionnelles qui conditionnent les possibilités de plantation en pleine terre, notamment en ce qui concerne la plantation d'arbres ; que, par ailleurs, cette zone constitue un accès destiné à accueillir le public se rendant à un équipement d'une capacité d'accueil maximale de 300 personnes à cet endroit ; que la largeur de l'accès projeté apparaît proportionnée aux flux attendus ;

Considérant que des zones plantées et en pleine terre sont prévues de part et d'autre de cet accès, contribuant à la verdurisation de l'espace ; que, dès lors, la dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est justifiée au regard du bon aménagement des lieux ;

Considérant que, selon le Plan Particulier d'Affectation du Sol applicable, la parcelle est comprise dans une zone de bâtisse autorisant une construction d'une hauteur de 15 m sur une profondeur de 12 m ;

Considérant que la construction d'un immeuble à cet endroit, notamment avec une cage d'escalier permettant l'accès aux étages, empêcherait le passage et l'exploitation fonctionnelle de la zone arrière, compte tenu de la faible largeur de la parcelle ; que la dérogation aux prescriptions précitées du PPAS est dès lors justifiée ;

Considérant qu'à défaut de prévoir une construction à l'alignement, le projet prévoit l'implantation d'une grille métallique intégrant les portes d'entrée, d'une hauteur de 11 m, correspondant à la hauteur de l'immeuble voisin de droite ; que cette solution permet d'assurer une fermeture visuelle de l'alignement, contribuant positivement à la lecture urbaine de la rue ;

Considérant que le projet prévoit la végétalisation de la toiture du bâtiment ;

Considérant toutefois que l'épaisseur du substrat de la toiture végétalisée n'est pas clairement renseignée dans le dossier ; qu'il y a lieu de préciser cette épaisseur en fonction de la capacité portante de la structure existante, afin de garantir la pérennité de l'ouvrage et l'effectivité de la végétalisation projetée;

Affectation :

Considérant que l'aménagement intérieur, les locaux et la capacité d'accueil de 170 personnes dans le bâtiment situé rue Haeck demeurent inchangés ;

Considérant que, rue de l'Intendant, le projet prévoit le changement d'affectation d'un commerce de gros en équipement culturel et cultuel, en extension de l'équipement culturel et cultuel existant situé rue Haeck ;

Considérant que la superficie nouvellement créée affectée à l'équipement s'élève à 720 m², portant la superficie totale de l'équipement, à l'échelle de l'ensemble du site, de 998 m² à 1.718 m²;

Considérant que le programme de l'extension comprend deux salles de prière, une salle de réunion, des sanitaires, un local vélos, une cuisine et un espace technique ;

Considérant que l'extension permet une capacité d'accueil de 300 personnes supplémentaires, portant la capacité maximale d'accueil de l'ensemble du site à 470 personnes;

Considérant qu'en zone mixte, la prescription particulière 3.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol limite à 1.000 m², par immeuble, la superficie de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif ; que le projet concerne une affectation unique d'équipement répartie sur deux bâtiments distincts, reliés fonctionnellement et faisant l'objet d'un même permis ; que, dans ce contexte, le dépassement du seuil précité résulte de l'addition de superficies développées dans des volumes bâtis distincts et doit être apprécié de manière relative au regard des objectifs du PRAS et des principes du bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs que, conformément à la prescription générale 0.7 du PRAS, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans toutes les zones pour autant qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ; que, en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le site s'inscrit dans un îlot affecté en zone mixte, caractérisé par une dominante résidentielle par la présence de fonctions non résidentielles en intérieur d'îlot ; que le projet maintient l'intégralité des logements existants situés à front de rue, sans suppression ni réduction de surfaces affectées à l'habitation ;

Considérant que les activités sont principalement développées dans un bâtiment implanté en intérieur d'îlot, précédemment affecté à un usage de commerce de gros, et qu'elles n'entraînent aucune emprise nouvelle sur les espaces résidentiels ;

Considérant que les activités projetées, de nature culturelle, culturelle et associative, sont exercées principalement en journée, sans usage nocturne, et qu'elles ne génèrent pas de nuisances spécifiques incompatibles avec un environnement à dominante résidentielle ;

Considérant que la desserte du site en transports en commun est importante et que la fréquentation du lieu est majoritairement piétonne, sans modification de la voirie ni suppression d'emplacements de stationnement, de sorte que le projet n'engendre pas d'incidences significatives sur la mobilité du quartier ;

Considérant qu'un local vélos est prévu au sein de l'extension et permet le stationnement de 10 vélos ; que ce local s'ajoute à un local vélos existant dans le bâtiment situé rue Haeck, d'une capacité

de 5 vélos, portant la capacité totale de stationnement à 15 vélos ; qu'il convient de s'assurer que la capacité du stationnement vélos est proportionnée au public accueilli, le nombre d'emplacements devant représenter au minimum 10 % du nombre de personnes attendues ;

Considérant que les espaces accueillant du public sont implantés en intérieur d'îlot, à distance des logements, ce qui limite a priori la propagation des nuisances sonores vers les habitations ;

Considérant toutefois que l'aménagement architectural projeté ne précise pas de manière suffisante les dispositifs techniques destinés à limiter la propagation du bruit vers l'extérieur ;

Considérant que la demande est, à cet égard, lacunaire en ce qu'elle ne comporte pas de note acoustique permettant d'évaluer objectivement les incidences sonores du projet ;

Considérant en outre que le bâtiment concerné n'était pas destiné, dans sa configuration d'origine, à accueillir un nombre élevé de personnes ;

Considérant que, même en présence d'un nombre limité d'ouvertures vers l'extérieur, il y a lieu, compte tenu de la fonction proposée et de la capacité d'accueil projetée, de prévoir des dispositifs acoustiques proportionnés afin de limiter la propagation du bruit et d'assurer la compatibilité du projet avec le voisinage résidentiel ; que l'impact acoustique lié au passage du public dans la cour avant, utilisée comme espace d'accès à l'équipement, doit également être évalué et pris en compte ;

Considérant que le projet prévoit en outre une amélioration qualitative du site par la création d'une cour d'entrée végétalisée, la désimperméabilisation partielle de la parcelle et la végétalisation de la toiture, contribuant positivement aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que le projet prévoit des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment par la végétalisation de la toiture et la création d'une zone perméable en cour d'entrée ; que l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie a été envisagée mais n'est pas définie à ce stade ; qu'il y a lieu, afin d'assurer une gestion optimale et cohérente des eaux pluviales, de prévoir soit la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie, soit la fourniture d'une note technique motivant l'impossibilité ou la disproportion d'un tel dispositif ;

Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que l'équipement projeté est compatible tant avec la destination principale résidentielle de la zone mixte qu'avec les caractéristiques du cadre urbain environnant, moyennant la prise en compte des éléments relatifs au traitement acoustique du projet, à la gestion des eaux pluviales et aux précisions à apporter quant au substrat de la toiture végétalisée.

DECIDE :

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

– compléter le dossier par une note relative au traitement acoustique, portant tant sur les espaces intérieurs que sur l'impact du passage du public dans la cour d'accès, et prévoir des dispositifs acoustiques adaptés, proportionnés à la fonction proposée et à la capacité d'accueil projetée, afin d'assurer la compatibilité du projet avec le voisinage résidentiel ;

- préciser le mode de gestion des eaux pluviales, soit par la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie, soit par la production d'une note technique motivant l'absence ou la disproportion d'un tel dispositif ;
- prévoir une toiture végétalisée avec un substrat d'épaisseur suffisante pour permettre une végétalisation réelle et pérenne, cette épaisseur devant être compatible avec la capacité portante de la structure existante et être explicitement indiquée dans le dossier ;
- respecter l'avis du SIAMU et de l'asbl AccessandGo.
- s'assurer que la capacité du stationnement vélos est proportionnée au public accueilli, le nombre d'emplacements devant représenter au minimum 10 % du nombre de personnes attendues.

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=89102339578
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.02.13 10:48:26+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by Colette Fort (Signature)
Date: 2026.02.13 11:50:02+01'00'

Handwritten signatures in blue and black ink over a horizontal line. The blue signature appears to be 'Nico Deswaef' and the black signature appears to be 'Colette Fort'.

- préciser le mode de gestion des eaux pluviales, soit par la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie, soit par la production d'une note technique motivant l'absence ou la disproportion d'un tel dispositif ;
- prévoir une toiture végétalisée avec un substrat d'épaisseur suffisante pour permettre une végétalisation réelle et pérenne, cette épaisseur devant être compatible avec la capacité portante de la structure existante et être explicitement indiquée dans le dossier ;
- respecter l'avis du SIAMU et de l'asbl AccessandGo.
- s'assurer que la capacité du stationnement vélos est proportionnée au public accueilli, le nombre d'emplacements devant représenter au minimum 10 % du nombre de personnes attendues.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
ID: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas Georges
Pauwels, SERIALNUMBER=7607233064, CN=Nicolas
Pauwels (Signature)
Reason: Je suis l'auteur du document
Emplacement: l'emplacement de votre signature ici
Date: 16/02/2025 11:29:47
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

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: 2025.02.13 10:48:26+01'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

