

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27 avril 2011
objet n°11

Dossier CU 11/1 - Enquête n° 0060/11

Demandeur : Ass. Musulmane Ahmadiyya Belgium c/o M Mahmood Hamid

Situation : Chaussée d'Alseberg de 1202 à 1210

Objet : La reconversion d'un site d'activités industriel et logements en un équipement (mosquée) avec maintien des deux logements et annexes existants

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de certificat d'urbanisme n°11/1, introduite le 20/01/2011, par Monsieur Mahmood Hamid Ass. Musulmane Ahmadiyya Belgium, visant La reconversion d'un site d'activités industriel et logements en un équipement (mosquée) avec maintien des deux logements et annexes existants, sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 1202 à 1210;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre 1) ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o Dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/03/2011 au 11/04/2011, la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Les voisins sont inquiets de la construction d'un mur mitoyen sur la parcelle jouxtant leur jardin. Le niveau de leur jardin est plus bas que le terrain existant. Quelle sera l'affectation exacte de ce lieu (salle d'accueil et de jeux pour enfants) ? S'agit-il d'une garderie générant une nuisance sonore ?
- o Il faut noter que :
 - o La communauté Ahmadiyya a déjà été la proie de plusieurs attentats dont le dernier à Lahore qui a fait plus de 100 victimes. Même si ces événements ont eu lieu dans des pays lointains, le risque que cela se produise dans notre pays n'est pas inexistant ;
 - o Le nombre de mosquée sur le territoire belge s'accroît et il faut savoir que l'Islam n'est pas une simple religion mais un code juridique et moral ;
 - o L'article 3 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme affirme que « Tout individu a droit à la vie, à la liberté et à la sûreté de sa personne ». Dans les mosquées, on enseigne le Coran qui inculque des valeurs qui nient la liberté des femmes, des jeunes filles, des homosexuels, des non-croyants ;
 - o Refuser la construction d'une mosquée, ce ne peut être considéré comme un acte raciste ou xénophobe. C'est préserver la paix sociale, affirmer l'attachement à la modernité et au progrès, dire non au repli communautaire en Belgique, dire non à une revendication qui masque une offensive politique visant à détruire des conquêtes laïques et féminines ;
- o L'ensemble des réclamants soulève le problème de mobilité :
 - o Celle de l'augmentation du nombre de véhicules due aux différentes activités et manifestations organisées au sein de ce bâtiment et de la diminution de la quantité de places disponibles dans la rue, dans un quartier déjà sursaturé de véhicules ;
 - o Celle des difficultés à drainer plus de monde pendant les heures de pointes et à augmenter la fréquence des tramways ;
 - o Celle des nombreux projets déjà acceptés, entamés ou en cours dans le voisinage direct (Plaine du Bourdon, complexe immobilier devant la gare de Calevoet, extension du Lycée Français, construction sur la chaussée d'Alseberg) sont voués à dégrader

- de manière conséquente la mobilité et la qualité de vie de la population eu égard à sa densité ;
- o Beaucoup de réclaments marquent leur réserve ou opposition à la construction d'une mosquée à la Chaussée d'Alseberg :
 - o Bruxelles est suffisamment envahie par une population étrangère de plus en plus croissante auquel les dirigeants de ce pays ne mettent pas un frein.
 - o La mosquée ne fera qu'apporter des noyaux radicaux islamistes qui n'apporteront que des problèmes.
 - o L'aménagement de la mosquée ne fera que descendre en flèche la valeur des biens qui l'entourent.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/02/2011 ;

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie ;

4 : description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier se caractérise par un tissu urbain très différencié entre celui de la chaussée, avec ses petites entreprises et immeubles mixtes de commerce au rez et logements aux étages, et celui des rues avoisinantes, occupées principalement par du logement et des maisons unifamiliales de petits gabarits ;
- La large et profonde parcelle, orientée Ouest à rue et Est côté jardin, présente une dénivellation ascendante vers l'intérieur de l'îlot de +/-1,80mètre. Elle comporte :
 - A l'alignement de la chaussée d'Alseberg :
 - Une maison uni-familiale mitoyenne implantée à rue côté gauche, de gabarit R+1+T ;
 - Un immeuble mixte de commerce et logement avec entrée cochère vers l'atelier en mitoyenneté droite, de gabarit R+1+T ;
 - une partie non bâtie entre de ces deux constructions, entièrement minéralisée et à usage de parking ;
 - en intérieur d'îlot ;
 - un atelier en mitoyenneté droite de la parcelle, derrière l'immeuble mixte pré-cité ;
 - Une vaste cour totalement minéralisée et servant de dépôt/stationnement à un commerce de voitures et à l'entreprise de carrosserie ;
- Vu le dénivelé et son implantation proche du coin de la chaussée avec la rue de Calvoet, le terrain est bordé, à gauche, par tous les fonds de petits jardins des maisons implantées rue de Calvoet, qui présentent des gabarits moyens de R+1+T et R+2+T, situés plus haut que le niveau du terrain proche de la chaussée ;
- Le terrain est bordé, à droite, par un autre immeuble mixte de carrosserie et logement de R+1+T à front de rue, ainsi qu'un grand atelier implanté également en intérieur d'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Vu la note explicative du dossier ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose un programme mixte d'équipement et de 2 logements dans les maisons existantes à gauche et droite de la parcelle, tel qu'existants ;
- o Intègre dans la petite annexe de la maison de gauche de la parcelle (n°1202) un accueil enfants pendant la durée des cérémonies religieuses ;
- o Modifie l'affectation du grand atelier derrière l'immeuble de droite (n°12010) en un garage pour 17 véhicules ;
- o Crée un bâtiment central sur la parcelle, accolé à l'immeuble de droite (n°12010) et ses annexes, à usage de mosquée ;
- o Propose un gabarit projeté, R+1+coupole, s'inscrivant dans les volumes environnants ;
- o Propose dans son parti architectural une inclinaison de la grande salle afin d'orienter son axe de prières vers l'Est;
- o Utilise l'inclinaison d'implantation par rapport au front de bâtisse pour dégager un espace entre l'alignement à rue et le bâti, ce qui permet de créer un parvis devant l'entrée principale et du côté gauche de la parcelle ;
- o Propose également la création d'un grand jardin avec plantations d'arbres à hautes tiges en intérieur d'îlot, à la place de l'espace asphalté de la carrosserie ;

- o Prévoit un rideau d'arbre le long de l'alignement devant le parvis et des haies le long de l'alignement à rue, de sorte à assurer le caractère verdurisé de l'axe structurant et la discrétion de l'ouvrage ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que les bâtiments d'un culte reconnus sont considérés comme équipement et peuvent s'installer dans toutes les zones du PRAS, à l'exception des zones vertes ;

Considérant que le programme de « mosquée » de la présente demande, comprend un nombre restreint de fidèles, soit 50 à 75 personnes en usage normal le vendredi après-midi ;

Considérant que le programme maintient les logements existants sur le site, ce qui en assure le contrôle social ;

Considérant que le projet s'implante en liaison du tissu bâti existant et en respectant tant le gabarit que sa continuité ;

Considérant que le parti architectural projeté, par son choix d'implantation, libère un espace de recul devant l'équipement, en créant un parvis qui assure la sécurité des fidèles à l'entrée et à la sortie de l'établissement et limite l'effet d'encombrement du trottoir public ;

Considérant toutefois qu'il serait souhaitable de réfléchir à une meilleure articulation de la partie avant du projet avec le front bâti existant, de sorte à éviter les espaces résiduels ;

Considérant que le projet améliore les qualités de l'intérieur de l'îlot par la création d'un important espace de jardin qui permet de verduriser tout l'intérieur de l'îlot, au profit de tout le quartier environnant et les vues depuis les nombreux logements autour du site ;

Considérant que cette implantation permet également de verduriser l'espace structurant par les haies et les arbres à haute tige implantés à l'alignement, ce qui répond aux objectifs du PRAS ;

Considérant que le projet de par son implantation (espace libre entre le projet et la maison de gauche) et la création du parvis crée une ouverture vers l'intérieur de l'îlot et ses arbres, visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le gabarit projeté de la mosquée conserve l'échelle des bâtiments environnants, à savoir R+1+T ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de minaret ;

Considérant que éléments saillants proposés au quatre coin du bâtiment dans le certificat d'urbanisme sont des puits de lumière qui pourraient être encore atténués, de sorte à assurer à l'ouvrage un caractère urbain ;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en communs et que les prières ne sont pas organisées aux heures de pointe ;

Considérant que le parking 17 voitures en plus des transports en communs, permet de conserver la majorité du parking en espace public ;

Considérant que les espaces conservés sur le site doivent être de qualité ;

Considérant que le présent certificat suscite les observations suivantes :

- le projet qui fera suite à ce certificat d'urbanisme devra être attentif à opter pour des matériaux de finition durable et de teinte claire pour les nouveaux bâtiments ;
- Le projet veillera également à assurer l'insonorisation des espaces liés à une occupation publique, de sorte à conserver l'intimité et la tranquillité des logements voisins au projet ;
- le projet du permis de bâtir devra comporter une transformation de la maison de gauche afin d'animer son pignon et d'en assurer l'aspect d'une maison trois façades ;
- les arbres à planter sur le site auront une essence choisie en fonction de la taille de cet intérieur d'îlot et de la proximité des maisons voisines de petits gabarits ;
- l'usage futur de cet équipement ne pourra comprendre d'autres activités, ou extension quelconque, sans être soumis au préalable aux mesures particulières de publicité, sa superficie étant de plus de 200m²;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction), le projet s'inscrit entre celle du bâti existant à droite de la parcelle, sur toute la profondeur de celle-ci et la maison mitoyenne de gauche;

Que l'implantation de la mosquée est à peine plus profonde que celle de l'annexe de la maison de gauche et que la hauteur de la coupole est inférieure au faite du toit de la maison de gauche ;

Que le choix d'implantation du bâti principal de la mosquée en recul par rapport à la chaussée permettra un raccord harmonieux entre les bâtiments de droite très profonds et les maisons uni-familiales implantées à gauche du projet ;

Que vu la différence de niveau entre le projet de mosquée et les maisons situées à front de la rue de Calevoet, le gabarit projeté aura une hauteur comparable à la hauteur des corniches de ces maisons ;

Qu'au vu de ces éléments, la dérogation peut s'envisager ;

Considérant qu'en ce qui concerne les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, objet des mesures particulières de publicité, en application de la prescription générale 0.6. du PRAS, le projet prévoit une nette amélioration de l'intérieur de l'îlot en créant un grand espace de pleine terre avec plantation d'arbres à haute-tige ce qui participe aux objectifs d'amélioration et verdurisation des intérieurs d'îlots ;

Que le projet peut s'envisager en raison du programme de la demande et de la création d'un très bel espace vert et arboré,

Considérant dès lors que le parti architectural du projet peut répondre au bon aménagement des lieux.

Considérant que la demande de permis d'urbanisme qui fera suite au certificat d'urbanisme répondra aux observations émises ci-avant :

- Prévoir un matériau de façade de type pierre naturelle de teinte claire pour le nouveau bâtiment d'équipement et ses annexes ;
- Réfléchir lors de l'étude du permis d'urbanisme à une meilleure articulation de la partie avant du projet avec le front bâti existant, de sorte à éviter les espaces résiduels ;
- Réduire les éléments saillants proposés au quatre coin du bâtiment dans le certificat d'urbanisme qui sont des puits de lumière, de sorte à assurer à l'ouvrage un caractère urbain
- Assurer l'insonorisation des espaces accessible au public ;
- Prévoir un aménagement du pignon de la maison de droite qui donne à celle-ci un aspect de maison trois façades ;
- Supprimer dans le permis d'urbanisme la dernière annexe de la maison de gauche au profit du jardin ;
- Prévoir une essence pour les arbres à planter qui ne pourra pas dépasser 8 mètres de hauteur en fin de croissance, de sorte à assurer l'ensoleillement des jardins des propriétés bordant le projet et notamment ceux de la rue de Calevoet.

La SDRB regrette l'implantation d'un équipement en zone mixte alors que cette affectation peut s'implanter dans toutes les zones du PRAS (à l'exception des zones vertes).