

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

### 16. Dossier PU-39189 NP/nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Association de la mosquée Attadamoune A.S.B.L. Monsieur Abd-Nasseur Habbachich</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE D'OSTENDE 51 - RUE DES ETANGS NOIRS 36</b>
<u>OBJET</u>	changer l'affectation d'un atelier afin d'agrandir une mosquée, démolir et reconstruire un volume en intérieur d'îlot, aménager un logement de concierge
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation ;
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 19/12/2025 au 17/01/2026 – pas de remarques
<u>MOTIFS D'ENQUÊTE/CC</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>- application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone)</li><li>- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)</li><li>- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</li><li>- 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)</li><li>- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</li><li>- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</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></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'Association de la mosquée Attadamoune A.S.B.L. représentée par Monsieur Abd-Nasseur Habbachich pour changer l'affectation d'un atelier

afin d'agrandir une mosquée, démolir et reconstruire un volume en intérieur d'îlot, aménager un logement de concierge, **rue d'Ostende 51 - rue des Etangs Noirs 36** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 19/12/2025 au 17/01/2026** pour les motifs suivants :

- 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
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone)
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant qu'aucun courrier de remarques n'a été introduit dans le cadre de l'enquête publique ;

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 17/12/2025 ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation en date du 27/01/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, dans le contrat de rénovation urbaine autour de Simonis, et qu'il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ;

### **Historique**

Permis d'urbanisme du 26 novembre 1999 qui autorise la réaffectation d'un dépôt de vin en centre culturel et culturel, rue des Etangs Noirs 36 ;

### **Situation existante rue des Étangs Noirs 36**

Considérant que le bien sis rue des Étangs Noirs n° 36 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en 1999, définissant notamment l'affectation, la configuration et l'organisation des bâtiments implantés sur la parcelle ;

Considérant que l'analyse de la situation existante autorisée, telle qu'elle ressort du permis d'urbanisme de 1999, met en évidence une organisation spatiale et fonctionnelle précise des bâtiments, et en particulier du bâtiment arrière affecté à l'usage de mosquée ;

Considérant que la situation existante de fait, telle que représentée dans la demande de permis, diffère de manière significative de la situation autorisée par le permis d'urbanisme de 1999, tant en ce qui concerne l'organisation des espaces que les affectations internes et les dispositifs d'accès et de circulation ;

Qu'il convient dès lors de décrire successivement la situation existante sur la base du permis d'urbanisme délivré en 1999, puis la situation existante de fait, telles que reprises ci-après :

Considérant que la situation existante, sur la base du permis d'urbanisme délivré en 1999, se présente comme suit :

#### Bâtiment 1

Le bâtiment 1 est implanté à front de la rue des Étangs Noirs. Il présente un gabarit R+2 avec une toiture à versants et est destiné au logement, à l'exception d'un passage permettant l'accès à la parcelle cadastrée 742M15, sur laquelle est implantée la mosquée.

L'accès aux logements est entièrement indépendant de celui de la mosquée.

Les étages de ce bâtiment ne font pas partie de l'objet de la demande.

#### Cour intermédiaire:

Cet espace relie les bâtiments avant et arrière, il ne comporte aucune construction

#### Bâtiment 2

Le second bâtiment est implanté à l'arrière du bâtiment principal. Il est accessible via une petite cour, dont l'accès s'effectue depuis la rue des Étangs Noirs en passant sous le bâtiment à front de rue.

Il présente un gabarit R+2+T.

Le bâtiment est composé de deux ailes :

- une aile droite, d'une profondeur d'environ 15 m au rez-de-chaussée et d'environ 10 m aux étages ;
- une aile gauche, d'une profondeur d'environ 23 m à tous les niveaux.

Ce bâtiment est affecté à l'usage de mosquée.

Le rez-de-chaussée est occupé par deux salles de prière, l'une dans l'aile gauche et l'autre dans l'aile droite, ainsi que par des sanitaires comprenant les locaux destinés aux ablutions. Ce niveau est accessible directement depuis la cour.

Le premier étage accueille des classes, un atelier de couture, une cuisine, un bureau et des sanitaires. Il est accessible depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée par une cage d'escalier intérieure.

Le deuxième étage comprend une bibliothèque, un bureau, une salle de réunion, un local vidéo et des sanitaires. Il est accessible par une cage d'escalier intérieure.

Le troisième étage est occupé par des locaux destinés à l'accueil des enfants, des sanitaires ainsi qu'un studio, sans précision quant à la nature de celui-ci.

Un escalier de secours extérieur est implanté à l'arrière du bâtiment et dessert l'ensemble des étages.

Considérant que la situation existante de fait sur base des plans fournis est la suivante :

#### Bâtiment 1

Le bâtiment 1 est implanté à front de la rue des Étangs Noirs. Il présente un gabarit R+2 avec une toiture à versants et est destiné au logement, à l'exception d'un passage permettant l'accès à la parcelle cadastrée 742M15, sur laquelle est implantée la mosquée.

L'accès aux logements est entièrement indépendant de celui de la mosquée.

Les étages de ce bâtiment ne font pas partie de l'objet de la demande.

#### Cour intermédiaire

La cour relie les bâtiments avant et arrière. Elle comporte un escalier extérieur reliant le rez-de-chaussée et le premier étage du bâtiment arrière et est couverte sur plus de la moitié de sa surface.

#### Bâtiment 2

Le second bâtiment est implanté à l'arrière du bâtiment principal. Il est accessible via une petite cour, dont l'accès s'effectue depuis la rue des Étangs Noirs en passant sous le bâtiment à front de rue.

Il présente un gabarit R+2+T.

Le bâtiment est composé de deux ailes :

- une aile droite, d'une profondeur d'environ 15 m au rez-de-chaussée et d'environ 13,5 m aux étages ;
- une aile gauche, d'une profondeur d'environ 23 m à tous les niveaux.

Ce bâtiment est affecté à l'usage de mosquée.

Le rez-de-chaussée est occupé par une salle de prière ainsi que par des sanitaires comprenant les locaux destinés aux ablutions. Ce niveau est accessible directement depuis la cour.

Le premier étage accueille une salle de prière, des sanitaires ainsi que des locaux communautaires (espace d'accueil, salles de classe, locaux administratifs, etc.). Il est accessible depuis la cour avant par un escalier extérieur.

Les étages supérieurs sont également affectés à des locaux communautaires. Ils sont accessibles depuis le premier étage par des escaliers intérieurs.

L'ensemble des niveaux dispose par ailleurs d'accès secondaires vers la cour arrière:

- pour les premiers étages, via des coursives et des escaliers extérieurs ;
- pour le troisième étage, via une échelle de type JOMY.

xxx

### **Situation existante rue d'Ostende 51**

Considérant la description suivante de la situation existante légale du bien sis rue d'Ostende n° 51 :

#### Bâtiment 1:

Le bâtiment implanté à front de la rue d'Ostende présente un gabarit R+3+T, avec une toiture à versants.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée cochère desservant le bâtiment à rue ainsi que

l'entrepôt situé à l'arrière de la parcelle. Les locaux du rez-de-chaussée sont occupés par un logement.

Les locaux des étages sont destinés au logement.

#### Cour intermédiaire:

Une cour extérieure est aménagée entre le bâtiment à rue et le bâtiment arrière.

#### Bâtiment 2 :

Le bâtiment implanté à l'arrière est un ancien atelier comprenant un rez-de-chaussée, un étage et un niveau sous toiture. Les niveaux sont accessibles par un escalier intérieur.

Ce bâtiment, actuellement inoccupé, est affecté à une activité productive (atelier de menuiserie).

### **Situation projetée**

Considérant qu'il ressort de la variation entre situation existante de fait et celle du permis d'urbanisme de 1999 que l'objet de la demande doit être étendu à la mise en conformité du bâtiment situé rue des Étangs Noirs 36 ;

Que la demande vise donc les actes et travaux suivants :

#### Rue des Étangs Noirs:

- mettre en conformité la couverture partielle de la cour, inexistante dans la situation autorisée, la cour étant initialement décrite comme un espace non bâti ;
- mettre en conformité l'implantation d'un escalier extérieur dans la cour intermédiaire, reliant le rez-de-chaussée et le premier étage du bâtiment arrière, alors qu'aucun dispositif de ce type n'est prévu dans le permis d'urbanisme de 1999 ;
- mettre en conformité la construction d'escaliers extérieurs et de coursives desservant les étages du bâtiment arrière, absents de la situation autorisée ;
- mettre en conformité la création d'accès secondaires vers la cour arrière pour les étages, non prévus par le permis d'urbanisme de 1999 ;
- mettre en conformité l'installation d'une échelle de type JOMY desservant le troisième étage, non mentionnée dans la situation autorisée ;
- mettre en conformité l'augmentation de la profondeur de l'aile droite du bâtiment arrière aux étages, celle-ci passant d'environ 10 m (situation autorisée) à environ 13,5 m (situation existante de fait) ;
- aménager une seule salle de prière au rez-de-chaussée du bâtiment arrière rue des Étangs Noirs, avec extension de celle-ci à l'ensemble du rez-de-chaussée du bâtiment arrière de la rue d'Ostende ;
- aménager une salle polyvalente et des classes au premier étage du bâtiment arrière de la rue des Étangs Noirs ;
- mettre en conformité la suppression ou la transformation de certains locaux spécifiques autorisés par le permis de 1999 (atelier de couture, local vidéo, studio identifié comme tel) ;

– mettre en conformité le changement des modes d'accès aux étages, ceux-ci étant initialement accessibles exclusivement par des escaliers intérieurs, alors que la situation existante de fait combine escaliers intérieurs, escaliers extérieurs, coursives et échelle.

#### Rue d'Ostende

– changer l'affectation des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment avant de la rue d'Ostende, trois pièces initialement occupées par un logement étant intégrées à la mosquée (un bureau, une salle d'archives et une remise) ;

– changer l'affectation d'une pièce située à l'arrière du bâtiment avant au premier étage, de logement à sanitaire lié à la mosquée ;

– démolir deux extensions situées de part et d'autre du mitoyen entre les deux parcelles et construire une nouvelle extension en remplacement, ainsi qu'un accès extérieur reliant les deux bâtiments ;

– construire un escalier extérieur dans la cour située entre les bâtiments avant et arrière ;

– changer la destination du premier étage du bâtiment arrière de la rue d'Ostende, par la création d'une salle de prière, d'un hall et d'une cage d'escalier ;

– changer l'affectation du deuxième étage du bâtiment arrière de la rue d'Ostende, par la création d'un logement de deux chambres ;

Considérant que, si une activité de mosquée est exercée de fait dans le bâtiment arrière situé rue des Étangs Noirs, celle-ci ne correspond pas à la situation autorisée par le permis d'urbanisme délivré en 1999, tant en ce qui concerne l'organisation spatiale, les affectations internes que les dispositifs d'accès et de circulation ;

#### **Motivation :**

##### Rue des étangs noirs :

Considérant que la couverture de la cour déroge à l'article 4 du titre I du RRU ; que cette couverture, constituée de panneaux en polycarbonate, présente un caractère peu qualitatif ; qu'elle n'apporte aucune contribution en matière de biodiversité ; qu'elle ne peut dès lors être admise en l'état ; qu'il y a lieu de la supprimer ou de la remplacer partiellement par une toiture intégrant un dispositif végétalisé ;

Considérant que escalier extérieur ne peut être autorisé qu'au seul titre d'issue de secours ; qu'il ne peut dès lors pas servir d'accès au premier étage ;

Considérant que l'aile droite du bâtiment arrière a été maintenue dans sa profondeur d'origine, alors que le permis délivré en 1999 prévoyait une réduction de cette profondeur ; que le maintien de la profondeur actuelle peut toutefois être admis ;

Considérant que l'aménagement d'une seule salle de prière au rez-de-chaussée du bâtiment arrière situé rue des Étangs Noirs, avec extension de cette salle à l'ensemble du rez-de-chaussée du bâtiment arrière situé rue d'Ostende, peut être admis ;

Considérant que l'aménagement d'une salle polyvalente et de classes au premier étage du bâtiment arrière de la rue des Étangs Noirs, ainsi que la mise en conformité de la suppression ou de la transformation de certains locaux spécifiques autorisés par le permis de 1999, à savoir l'atelier de

couture, le local vidéo et le studio identifié comme tel, peuvent être admis à condition de mieux documenter les accès vers ces locaux; ;

Considérant en effet que la demande vise également à mettre en conformité la modification des modes d'accès aux étages, ceux-ci ayant été initialement autorisés via des escaliers intérieurs exclusivement, alors que la situation existante de fait combine des escaliers intérieurs, des escaliers extérieurs, des coursives et une échelle ; qu'il y a lieu de mieux documenter ces accès, notamment au moyen de coupes plus précises ;

#### Rue d'Ostende :

Considérant que la demande vise à changer l'affectation des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment avant de la rue d'Ostende, trois pièces initialement occupées par un logement étant intégrées à la mosquée (bureau, salle d'archives et remise) ; que cette modification est rendue possible en application de la prescription 0.12 du PRAS, qui autorise la suppression d'un logement au profit d'un équipement ;

Considérant que la demande vise également à changer l'affectation d'une pièce située à l'arrière du bâtiment avant, au premier étage, de logement à sanitaire lié à la mosquée ; que la demande est lacunaire en ce qui concerne ce changement d'affectation ; qu'en effet, il s'agit de locaux initialement destinés à un logement ; que les plans de ce logement n'étant pas fournis, il n'est pas possible de vérifier si celui-ci conserve des conditions suffisantes de confort et de fonctionnalité ;

Considérant que la demande prévoit la construction d'un escalier extérieur dans la cour située entre les bâtiments avant et arrière ;

Considérant que cet escalier extérieur ne peut être admis ; qu'il constitue le seul accès au premier étage depuis la cour ; qu'il engendre des vues directes et intrusives vers la parcelle voisine, ainsi que des nuisances sonores potentielles liées aux allées et venues ; qu'il y a lieu de privilégier un escalier intégré au volume du bâtiment arrière ; que cet escalier pourrait également desservir le logement situé dans les combles du bâtiment arrière, affecté à une conciergerie ; que la mutualisation de cet accès ne présente dès lors pas de difficulté ;

Considérant que, s'agissant d'un bien inscrit à l'inventaire, un reportage photographique intérieur complet et de qualité du bâtiment à front de rue et du bâtiment arrière doit être fourni ; Qu'une attention particulière doit être apportée, compte tenu de la valeur patrimoniale importante des bâtiments ;

Considérant que, à front de rue, l'ensemble des châssis proposés est en PVC ; Qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois, correspondant aux modèles historiques, tant en termes de divisions que de matériaux, sur l'ensemble de la façade ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les châssis de la façade avant du bâtiment arrière ;

#### Ensemble du site

Considérant qu'aucun espace de stationnement pour vélos n'est prévu ; Qu'il y a lieu d'en aménager un à l'intérieur du bâtiment, facilement accessible, conforme au vademecum vélo de Bruxelles Environnement, et de prévoir un nombre d'emplacements correspondant à 10 % de la capacité d'accueil de la mosquée ;

Considérant que les cours doivent être végétalisées sur au moins 50 % de leur surface ;

Considérant que la demande ne peut être autorisée en l'état ;  
Que de nombreuses précisions et modifications doivent être apportées ;

Considérant que, concernant la mosquée existante, il y a lieu de clarifier l'objet de la demande et d'intégrer l'ensemble des éléments à mettre en conformité, à savoir ceux qui diffèrent du permis délivré en 1999 ;

Que des plans, coupes et élévations précis doivent être fournis pour ces éléments à régulariser ;  
Que les circulations, notamment, sont difficilement évaluables sur la base des plans présentés ; Que concernant le circulations, il y a lieu d'améliorer la conformité de la mosquée en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que les incidences doivent être évaluées sur la base d'une situation projetée intégrant l'ensemble des éléments à régulariser ;

Considérant que, s'agissant d'un bien inscrit à l'inventaire, un reportage photographique intérieur complet et de qualité doit être fourni ; Qu'une attention particulière doit être apportée, compte tenu de la valeur patrimoniale importante des bâtiments ;

Que le projet ne peut être autorisé en l'état, au regard du nombre de modifications et de précisions à apporter.

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DEFAVORABLE UNANIME** sur le projet tel que présenté.

DELEGUES

SIGNATURES

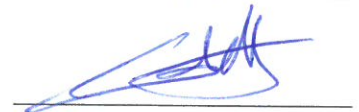
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

