

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 27/10/2022****DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Fraikin, 9

**OBJET :**

dans un immeuble de rapport comprenant un équipement d'intérêt collectif (mosquée) et 4 logements, régulariser des travaux structurels et les modifications de l'aspect esthétique de la façade avant, réaliser des aménagements intérieurs, changer l'affectation de l'équipement en commerce alimentaire (+300m<sup>2</sup>)

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

## AUTRE(S) :

-

**ENQUÊTE :**

du 30/09/2022 au 14/10/2022

**RÉACTIONS :**

0

**La Commission entend :**

Le demandeur

L'architecte

1. Considérant que la demande vise à : dans un immeuble de rapport comprenant un équipement (mosquée) et 4 logements ;
  - régulariser :
    - les travaux structurels,
    - les modifications de l'aspect esthétique de la façade avant,
  - réaliser des aménagements intérieurs, en dérogation aux art. 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et 13 du titre II Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélos/poussettes),
  - changer l'affectation de l'équipement en commerce (+300m<sup>2</sup>) ;
2. Vu l'autorisation délivrée en date du 8 mai 1888 visant à construire une maison (n°7) ;
3. Vu l'autorisation délivrée en date du 29 mars 1889 visant à établir un auvent contre la façade ;
4. Vu l'autorisation délivrée en date du 16 mars 1984 visant à construire une maison (n°9) ;
5. Vu l'autorisation délivrée en date du 6 juillet 1984 visant à construire un hangar surmonté d'un réservoir ;
6. Vu l'autorisation délivrée en date du 11 août 1894 visant à construire un magasin derrière la maison ;
7. Vu l'autorisation délivrée en date du 25 février 1902 visant à établir un balcon sur l'auvent placé à la façade de la maison ;
8. Vu l'autorisation délivrée en date du 29 août 1905 visant à changer les 2 vitrines en fenêtre ;
9. Vu l'autorisation de bâtisse délivrée en date du 06 septembre 1910 visant à transformer à la façade de la maison ;
10. Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 10 octobre 1919 visant à percer 3 portes dans la façade et construire 2 WC dans la cour ;
11. Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 16 mai 1924 visant à effectuer des transformations ;
12. Vu l'autorisation de bâtir délivrée en date du 3 novembre 1932 visant à bâtir une annexe ;
13. Vu le permis de bâtir délivré en date du 5 juillet 1983 visant à transformer la façade (mosquée - application de plaquettes ton gris clair sur cimentage)
14. Vu le permis de bâtir délivré en date du 28 juillet 1992 visant à réorganiser une mosquée ;
15. Vu le refus de permis d'urbanisme en date du 29 mars 1994 visant à étendre la mosquée ;
16. Vu le refus de permis d'urbanisme en date du 28 janvier 1997 visant à construire une annexe sur toute la superficie de la cour ;
17. Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 30 mars 2004 visant à étendre et rénover une mosquée : couvrir une cour de ± 25m<sup>2</sup> et placer une verrière éclairant la salle de prière du rez-de-chaussée, une verrière éclairant la salle de prière du 1er étage, effectuer des travaux de transformations intérieures affectant la structure portante de

l'immeuble, démolir de deux allèges de fenêtre et placer des nouveaux châssis en bois au rez-de-chaussée en façade, mais que ce permis n'a jamais été mis en œuvre et est donc périmé ;

18. Vu la mise en demeure réalisée en date du 12 octobre 2017 pour :
  - la construction d'une annexe de +/- 32m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée arrière couvrant l'entièreté de la cour ;
  - la modification du nombre de logements par l'extension de l'équipement de culte (mosquée) aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, entraînant la suppression des 4 logements de l'immeuble ;
  - la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par la mise en place d'un habillage en PVC sur la corniche d'origine ;
  - la modification des châssis situés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la suppression du garde-corps au 1<sup>er</sup> étage ;
  - l'installation de deux portes d'entrée en lieu et place des fenêtres au rez-de-chaussée ;
  - le remplacement de la porte d'entrée cochère et de la porte par des portes ne respectant pas les modèles d'origine ;
19. Vu l'article 192 du COBAT, qui impose la fixation de délais pour faire cesser une des infractions visées à l'article 300 du COBAT ;
20. Considérant qu'il y a lieu de commencer les travaux visant à supprimer les infractions au plus tard dans les 6 mois et les terminer 12 mois après la notification de la décision ;
21. Considérant que la nouvelle répartition comprend un commerce d'environ 280m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, des bureaux et du stockage accessoire au commerce au 1<sup>er</sup> étage, 1 studio et 1 appartement 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage et 2 duplex au 3<sup>ème</sup> étage et dans les combles ;
22. Considérant que les superficies de l'étage de stockage et de bureau accessoires au commerce s'ajoutent aux 280m<sup>2</sup> de commerce, ce qui fait largement dépasser le seuil des 300m<sup>2</sup> maximum de commerce prescrits par le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) en zone d'habitation et hors liseré de noyaux commercial ;
23. Considérant dès lors que cette proposition n'est pas conforme à ces prescriptions et n'est dès lors pas acceptable ;
24. Considérant que l'annexe de 32m<sup>2</sup> ajoutée au rez-de-chaussée sans permis d'urbanisme est démolie afin de revenir à une zone de pleine terre et plantée ;
25. Considérant que les baies de plusieurs murs porteurs sont agrandies afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements des étages ;
26. Considérant que les logements du 2<sup>ème</sup> étage (studio et appartement 2 chambres) sont conformes aux Règlements d'Urbanisme en vigueur ;
27. Considérant que l'escalier commun est privatisé à partir du 3<sup>ème</sup> étage afin de devenir l'escalier interne du duplex 2 chambres ;
28. Considérant qu'un escalier est ajouté au 3<sup>ème</sup> étage dans le duplex 3 chambres afin d'assurer la connexion interne entre les deux derniers étages ;
29. Considérant que les 2 duplex des étages supérieurs (1 duplex 2 chambres et 1 duplex 3 chambres) répondent également aux Règlements ;
30. Considérant qu'un local vélos/poussettes est ajouté au rez-de-chaussée mais que celui-ci n'est pas assez grand pour une utilisation aisée et qu'il y a lieu de prévoir un local pouvant accueillir autant de vélos qu'il y a de chambres au sein de l'immeuble ;
31. Considérant que des modifications ont été effectuées en façade avant ;
32. Considérant qu'un habillage en PVC a été mis en place sur la corniche en bois d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier en revenant à du bois uniquement ;
33. Considérant que les châssis du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage ainsi que les portes d'entrée ont été modifiés par des châssis en bois qui ne respectent pas les divisions et détails d'origine et qu'il y a lieu d'y remédier et de conserver les pilastres existants ;
34. Considérant au vu de ce qui précède que bien qu'un commerce soit envisageable au niveau du rez-de-chaussée, il y a lieu de revenir à du logement au 1<sup>er</sup> étage afin de répondre aux prescriptions de la zone d'habitation au PRAS et revoir le projet dans son ensemble ;
35. Considérant qu'il y a lieu à remettre les lieux dans leur pristin état au plus tard dans les 6 mois après la notification de la décision.

**AVIS DÉFAVORABLE** unanime

Abstention : -

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Laura FLAMENT, *Représentante de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*