

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39076

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

2. Dossier PU-39076 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohamed El Boudaâti
<u>LIEU</u>	RUE DU CINÉMA 13
<u>OBJET</u>	la modification du volume arrière et le changement d'utilisation des combles en espace habitable d'une maison unifamiliale en R+2+T de 150 m ²
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation -
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 02/01/2026 au 16/01/2026 – 1 courrier(s)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 - hauteur)- - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

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 Monsieur Mohamed El Boudaâti pour la modification du volume arrière et le changement d'utilisation des combles en espace habitable d'une maison unifamiliale en R+2+T de 150 m², **sis rue du Cinéma 13** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2026 au 16/01/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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 - hauteur)

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- l'art.3 du Titre II du RRU
- l'art.10 du Titre II du RRU

Considérant que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ; que M. Driss AZAHAF, propriétaire de la construction voisine de gauche située au n°15 rue du Cinéma précise dans son courrier que l'extension proposée en partie arrière réduira l'apport d'air et de lumière en intérieur d'îlot ; qu'il ajoute que des fissures apparaissent déjà dans le mur mitoyen et qu'il craint que l'extension en partie arrière aggrave les problèmes de structure existants ; qu'il ajoute pour finir que le mur mitoyen de gauche a été rehaussé sans son accord et sans demande de permis préalable ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent une maison unifamiliale ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le courrier de mise en demeure adressé à Monsieur Mohamed El Boudaâti, datant du 25/11/2024, et citant les infractions suivantes : la construction d'un mur sur le toit plat de l'annexe arrière du bâtiment et la modification de l'aspect de la façade entre 2014 et 2020 ;

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

Considérant que la situation légale du bien reprend une maison unifamiliale en R+2+T ; qu'elle se compose d'un rez-de-chaussée accueillant le séjour, la cuisine et la salle de bain, d'un R+1 composé de 2 chambres et d'une petite salle de douche, qu'elle reprend 2 chambres supplémentaires au niveau R+2, un grenier non habitable, et 2 caves au sous-sol ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 148m² hors-sol ; que le demandeur Monsieur Mohamed El Boudaâti est propriétaire du bien depuis le 16/03/2020 ;

Considérant que la demande vise la modification du volume arrière et le changement d'utilisation des combles en espace habitable ; que la surface habitable est portée à 152 m², soit une légère augmentation de 3,5m² ; que le projet porte également sur la modification de la façade avant ;

Considérant dans un premier temps que la demande d'augmentation de volume projetée en partie arrière vise l'extension de la salle de bain du R+1 ; que ce nouveau volume projeté déroge à l'art.4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que la proposition ne tient pas compte non plus de la prescription 0.6 du PRAS : que la parcelle présente déjà une forte densité en situation légale, le rez-de-chaussée occupant l'entièreté de la parcelle ; que l'ajout d'un volume en partie arrière, et plus particulièrement en limite gauche, accentue cette densification et porte atteinte au bon aménagement des lieux, notamment par des pertes significatives de luminosité - tant au sein du logement concerné que de la construction voisine située à gauche ; que, dès lors, l'augmentation

du volume en partie arrière n'est pas jugée acceptable et que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ne peut être accordée ; qu'il convient en conséquence de supprimer l'extension projetée en partie arrière et de rétablir la volumétrie d'origine ; qu'il convient également de tenir compte des problèmes de fissuration et d'instabilité du mur mitoyen situé au n°15, et de renforcer, le cas échéant, la structure existante afin de garantir la solidité et la pérennité du mur mitoyen gauche ;
Considérant qu'un courrier de mise en demeure datant du 25/11/2024 souligne une rehausse du mur mitoyen ; que cela déroge à l'art 6 du Titre I du RRU ; qu'il convient de rétablir la hauteur du mur mitoyen d'origine et d'obtenir l'accord préalable du voisin pour toute rehausse ultérieure ;

Considérant que l'aménagement intérieur projeté est similaire à la situation antérieure et présente, dans l'ensemble, un fonctionnement satisfaisant, à l'exception du bureau situé au niveau R+1 et de la chambre 5 sous toiture ; que l'implantation d'un bureau au niveau R+1 n'est pas jugée qualitative, la surface nette éclairante étant insuffisante, en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU ; que, en revanche, la création d'une salle de bain de dimensions plus généreuses au niveau R+1 est jugée positive, la salle de bain existante étant exiguë et inadaptée à un logement comportant 4 ou 5 chambres ; que, dès lors, dans la mesure où l'extension en partie arrière est jugée non acceptable par la commission de concertation, il convient de supprimer le bureau du R+1 et d'affecter la surface libérée à l'agrandissement de la salle de bain existante ; qu'il est en outre vivement recommandé de dissocier le WC de la salle de bain, la maison ne disposant que d'un seul WC, dont l'accès indépendant et aisé, à proximité des escaliers, est dès lors souhaitable.

Considérant que la chambre 5 présente une superficie de 6,7 m², en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ; qu'il convient par conséquent de transformer cet espace en dressing ou en local annexe à la chambre 4 ; que la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ne peut être accordée ;

Considérant que la demande porte également sur des modifications de façade ; que les châssis projetés sont en bois peint blanc ; que la porte d'entrée d'origine en aluminium et verre a été remplacée par une porte en bois peint en blanc ; que les matériaux projetés sont qualitatifs ; que cependant les divisions des châssis projetées sont peu harmonieuses : que les impostes du niveau R+1 sont plus hautes qu'au R+2 ; que l'imposte de la porte d'entrée n'est pas alignée à celle du châssis de gauche ; qu'il convient de réaligner les impostes du RDC et de proposer des impostes de même hauteurs au R+1 et R+2 (une hauteur intermédiaire) qu'il convient également de veiller à choisir des menuiseries en bois de qualité, dotées de profils travaillés et fins, de décaper les éléments en pierre bleue, et de rafraîchir ou repeindre la corniche en bois blanc ainsi que l'enduit de façade ; qu'il convient également de dessiner une boîte aux lettres discrète, intégrée à la porte ;

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

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer l'extension en partie arrière, revenir à la volumétrie d'origine ;
- supprimer le bureau du R+1 et proposer une grande salle de bain et un WC ; séparer de préférence le WC de la salle de bain et lui offrir un accès aisé, proche de l'escalier ;

- supprimer la chambre 5, en faire un espace dressing ou autre espace annexe à la chambre 4 ;
- concernant la façade avant : réaligner les impostes du RDC ; proposer des impostes de même hauteur aux niveaux R+1 et R+2 (choisir une hauteur intermédiaire) ; veiller à dessiner des profils de menuiserie fins ; dessiner une boîte aux lettres discrète, intégrée à la porte ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Veiller à soigner la façade sur rue : bien choisir des menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ; décaper les éléments en pierre bleue, rafraîchir/repeindre la corniche ainsi que l'enduit en façade ;

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE