

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39310

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

2. Dossier PU-39310 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Mohamed Amri
<u>LIEU</u>	RUE DU MAROQUIN 16
<u>OBJET</u>	la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée ainsi que la création de lucarnes et la modification de la façade avant incluant le changement de destination du bâtiment d'atelier en logement
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) - 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 Amri pour la régularisation de l'extension du rez-de-chaussée ainsi que la création de lucarnes et la modification de la façade avant incluant le changement de destination du bâtiment d'atelier en logement, **Rue du Maroquin 16** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** 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)

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre II du RRU : art.8 (WC) et article 10 (éclairage naturel) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

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

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

Considérant que la situation légale est un atelier R+1+T ; qu'il y avait une remise en fond de parcelle en situation légale et une cour de 4,16m de profondeur ;

Considérant que le projet porte sur la régularisation de la profondeur du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur de ce rez-de-chaussée dépasse de 3,48m la profondeur légale du n°14, le voisin de droite ;

Considérant que la parcelle à gauche, le n°18 est construit à 100% au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ; qu'il ne s'agit pas d'une situation légale ; que cette parcelle dispose d'un permis pour une verrière mais que celle-ci est à priori démolie suite aux travaux infractionnels ; que la profondeur du n°18 est dès lors de +/- 7,30m ;

Considérant que le projet de régularisation propose une profondeur de 8,50m supérieure à cette profondeur de 7 30m ; que le projet de régularisation de la profondeur du rez-de-chaussée déroge à l'article 4 du Titre I du RRU de façon importante ;

Considérant que ce projet de régularisation ne contribue pas à l'amélioration ou au maintien des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'il ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS d'autant plus que la profondeur de jardin est inférieure de 60 cm à la profondeur de cour d'origine ;

Considérant l'importance de prévoir des surfaces perméables en ville pour des raisons de gestion de l'eau, de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur, etc ;

Considérant qu'il conviendrait plutôt de s'aligner à la profondeur du voisin de droite pour avoir une zone de cour et jardin plus en adéquation avec les enjeux du PRAS et du RRU ; que cette profondeur peut éventuellement être reportée au 1^{er} étage afin d'améliorer le confort du bâtiment sans impact important sur le voisin de gauche ;

Considérant du point de vue de l'aménagement intérieur projeté au rez-de-chaussée, que le projet prévoit : un espace séjour dans la profondeur légale, ensuite un espace salle à manger/cuisine organisé en L autour d'une salle de bains donnant sur la façade arrière de l'annexe ;

Considérant que la zone « salle à manger » n'est éclairée que par une petite ouverture de toiture et est barrée par la cuisine et la salle de bains ; que ceci ne permet pas de bonnes conditions d'éclairage naturel ou d'habitabilité ; que l'éclairage naturel ou l'habitabilité des locaux sont de toute façon peu efficaces à cause de la profondeur importante de l'annexe projetée (+/- 8,5m) ; qu'il y a dès lors lieu de se limiter à la profondeur du voisin de droite, le n°14 et d'éventuellement reporter cette profondeur au 1^{er} étage pour améliorer le confort de ce bâtiment de taille modeste ;

Considérant que l'aménagement projetée du rez-de-chaussée est aussi critiquable par le fait que la salle de bains avec WC donne directement sur les pièces de vie, ce qui déroge à l'article 8 du Titre II du RRU ;

Considérant que la situation projetée du jardin peut nettement être améliorée ; que la plantation d'un arbre serait appréciable ; qu'il y a dès lors lieu de planter un arbre dans le jardin projeté en respectant le code rural ;

Considérant que le projet inclut le changement de destination du bâtiment d'atelier en maison unifamiliale ; que ceci est envisageable car cohérent avec la zone d'habitation dans lequel il s'inscrit ; que le projet reprendrait ainsi son affectation d'origine supposée ;

Considérant qu'aux étages, seul le bureau déroge au Titre II du RRU au niveau de son éclairage naturel ; que ceci devrait être amélioré ;

Considérant que la proposition de lucarnes à l'avant est déjà plus positive et intégrée que la situation infractionnelle ; qu'en terme de proportions celles-ci sont toutefois jugées un peu trop hautes ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la proportion des lucarnes ; que la proposition de modification de la façade est pour le reste très positive en zone ZICHEE car tend à rétablir la situation d'origine ;

Considérant que la porte d'entrée d'origine est préservée dans le projet, ce qui est positif ; que son maintien est à assurer dans le futur ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à son entretien en vue de sa préservation ;

Considérant que les éléments en pierre bleue et les encadrements de fenêtre ne sont plus présent en situation projetée ; qu'il y a dès lors lieu de les préserver pour garder le cachet de cette façade ;

Considérant que la couleur envisagée pour la façade en situation projetée (gris) n'est pas des plus adéquates pour s'intégrer aux voisins ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une tonalité plus harmonieuse avec le contexte des 3 maisons néoclassiques faisant l'angle de la rue (soit blanc, soit blanc cassé) ;

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 :

- Se limiter à la profondeur du voisin de droite, le n°14 et d'éventuellement reporter cette profondeur au 1^{er} étage pour améliorer le confort de ce bâtiment
- Planter un arbre (espèce indigène) dans le jardin projeté en respectant le code rural
- Revoir la proportion des lucarnes en hauteur, en particulier la partie pleine supérieure
- Décaper/retrouver les éléments en pierre bleue (seuils de fenêtre, soubassement) et préserver les encadrements de baie en façade avant
- Opter pour le blanc/ blanc cassé pour la couleur de la façade avant

Article 2

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

- Veiller à l'entretien et la préservation de la porte d'entrée d'origine

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.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

*Titre I, art. 4 – profondeur (dépassement du moins profond)
est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus*

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

Schwind
Nico

Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=nschwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.09.16 15:28:59+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE