

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 21/04/2026

13. Dossier PU-39238 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Monsieur Najib EL OUDGHIRI
<u>LIEU</u>	BOULEVARD BELGICA 32
<u>OBJET</u>	la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF/35, de la construction d'une lucarne et d'un auvent en façade arrière, de la modification de la façade avant et de l'abattage d'arbres dans le jardin d'une maison unifamiliale
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation - espace structurant - zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) – inventaire du patrimoine
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 26/03/2026 au 09/04/2026 – 0 courrier
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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) - application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 Najib EL OUDGHIRI pour la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF/35, de la construction d'une lucarne et d'un auvent en façade arrière, de la modification de la façade avant et de l'abattage d'arbres dans le jardin d'une maison unifamiliale, **Boulevard Belgica 32** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 26/03/2026 au 09/04/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

- 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 :
 - o Titre II, art.4 – hauteur sous-plafond ;

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 ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le Procès-verbal de constatation d'infraction (1080-INF/35) daté du 01/07/2019 portant sur la réalisation de travaux sans permis d'urbanisme et la suspicion d'infractions supplémentaires ;

Vu le permis d'urbanisme PU-13057, délivré en date du 11/05/1923, pour la construction d'une maison ;

Vu le permis d'urbanisme PU-14335, délivré en date du 05/02/1926, pour la construction d'un auvent ;

Vu le refus d'urbanisme PU-37601, délivré en date du 02/02/2023, pour la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF/35, de la construction d'une lucarne et d'un auvent en façade arrière d'une maison unifamiliale, de la modification de la façade avant et de l'abattage d'arbres dans le jardin ;

Vu le recours introduit auprès du gouvernement contre la décision du collège des Bourgmestre et Echevins sur la demande de PU-37601 ainsi que le désistement du demandeur entraînant l'annulation de la procédure en date du 01/06/2023 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il est également repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation, suite au procès-verbal 1080-INF/35, de la construction d'une lucarne et d'un auvent en façade arrière, de la modification de la façade avant et de l'abattage d'arbres dans le jardin d'une maison unifamiliale ; que le présent objet de la demande correspond à celui précédemment déjà traité dans le cadre de la demande PU-37601 ;

Considérant que le bien se présente aussi toujours sous la forme d'une maison unifamiliale ; qu'il se compose légalement d'un rez-de-chaussée, deux étages, un sous-sol ; que l'ensemble s'étend sur une surface habitable de 227,5m² ;

Considérant que l'actuel projet continue de viser une régularisation de travaux précédemment entrepris sans autorisation ;

Considérant que la première partie de la demande concerne la mise en conformité d'une lucarne construite au 2^e étages arrière de la maison ; que le demandeur décrit, dans sa note explicative fournie dans le dossier, une lucarne préexistante aux travaux de 2019 et que les vues aériennes confirment la présence d'une excroissance de petite taille ; que, si le collège regrette l'élaboration de travaux de transformation sans permis, la nouvelle augmentation de volume respecte par contre le Titre I du RRU ; qu'elle permet une meilleure habitabilité des combles, sans impact direct sur les voisins, et que cette partie de la demande apparaît dès lors acceptable ;

Considérant toutefois que la lucarne est construite de telle sorte qu'elle n'offre, d'après les plans fournis dans le dossier, qu'une hauteur sous-plafond de 2m28 ; que, malgré le point d'attention déjà

souligné dans la précédente demande, aucune modification n'est apportée ; que le demandeur la justifie, de nouveau, comme la hauteur finie de la lucarne d'origine ; que cette hauteur sous-plafond réduite n'est pourtant pas conforme à l'art.4 du Titre II du RRU et que l'ancienne lucarne, très réduite, n'impactait pas autant la pièce concernée ; que la dérogation, même si les plans reprennent la pièce comme une salle de jeux, n'est que peu justifiable pour un élément constructif récent et sur l'entièreté d'une surface ; qu'il y a dès lors lieu d'ouvrir le plafond sur la partie communicante avec le grenier pour une augmentation de la hauteur libre au 2^e étage arrière et une limitation des 2m28 au droit strict de la lucarne ;

Considérant que les plans reprennent ensuite toujours l'installation d'un auvent au droit de la toiture-terrasse arrière du 1^e étage ; que, si la commission de concertation regrette son manque d'alignement avec l'annexe adjacente ainsi que la perte d'éclairage pour l'étage concerné, elle reconnaît aussi, d'après les photos fournies dans le dossier, une exécution apparemment soignée et un impact, de nouveau, nul sur le voisinage ; que le demandeur en propose l'éventuel remplacement par un élément plus léger mais la commission de concertation ne le juge pas pertinent ; qu'il y a juste lieu de le représenter, sur la coupe, conforme à sa mise en œuvre (composition, épaisseur de construction, etc.) ;

Considérant que la demande porte ensuite sur les transformations apportées au niveau du jardin ; que le procès-verbal 1080-INF/35, établi en 2019, y reprend une suspicion d'imperméabilisation importante et d'abattage d'arbres ; que, comme il l'a été explicité dans l'avis du refus PU-37601, les démarches « minéralisantes » sont contraires à la prescription 0.6 du PRAS et aux attentes urbanistiques actuelles ; que Bruxelles – Environnement insiste sur l'importance de réduire le risque d'inondations causé par l'imperméabilisation croissante des sols en Région de Bruxelles-Capitale, ceci en favorisant le traitement des eaux pluviales par infiltration ou évapotranspiration à la parcelle, stockage ou rejet à débit contrôlé ; que les plans ne reprennent aucune information dans ce sens ; Considérant que la note explicative défend également la préexistence d'une dalle en fond de parcelle avant les travaux de 2019 ; que les photos aériennes antérieures ne confirment toutefois pas cet élément ; que ni le chemin central dallé, ni les bacs potagers en blocs de terre cuite ne participent non plus à une préservation maximale de la perméabilité ;

Considérant que, si l'agrément d'une terrasse extérieure est toujours une plus-value pour un logement en ville, rien ne justifie des aménagements constructivement lourds au sein d'un jardin ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer, au-delà de la profondeur de la terrasse accolée au bien, tout élément en béton ou maçonnerie tels que les bordures, murets, pavage ou dalle coulée en fond de parcelle ;

Considérant que la taille du jardin justifie par contre la plantation d'arbres à hautes tiges ; que ceux-ci contribuent directement à la richesse d'une biodiversité en ville ; que, si l'intention du demandeur se veut positive, seulement le poirier peut éventuellement être considéré comme un arbre « indigène » parmi les 7 éléments mentionnés sur le plan ; que les fruitiers proposés n'atteindront aussi pas, à priori, la taille attendue d'un arbre pour cet intérieur d'îlot ; que l'objectif souhaité ne peut dès lors être considéré comme atteint et qu'il y a lieu de prévoir la plantation d'un arbre à haute tige (à sélectionner dans la liste requise par Bruxelles-Environnement), au droit de l'actuelle terrasse arrière, après sa démolition ;

Considérant que la demande porte enfin sur la modification de la façade avant et le remplacement des châssis d'origine par des menuiseries en PVC ; que, comme décrit aussi dans le précédent avis, ce dernier n'est pas considéré comme matériaux durable ou écologique ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE et le long d'un espace structurant mais qu'il est également répertorié sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural ; que les divisions d'origine ont toutefois été respectées et que les nouvelles photos fournies dans le dossier le confirment également pour le rez-de-chaussée ; que la porte d'entrée d'origine est heureusement aussi conservée et que le résultat est finalement

jugé exceptionnellement tolérable ; qu'il y aura dès lors lieu de revenir à des châssis en bois, moulurés à l'ancienne, finition blanc comme la corniche et la porte d'entrée, lors de leur prochain remplacement et de l'indiquer tel quel sur les plans ;

Considérant que la commission de concertation réinsiste, enfin, sur l'importance de préserver les éléments architecturaux de patrimoine encore existants sur la façade ; que ceux-ci apportent leur caractère et leur valeur aux biens qu'ils concernent ; qu'aussi bien la porte d'entrée que les ferronneries, la corniche ou les pierres naturelles sont autant de détails riches qui se doivent d'être entretenus de manière soignée et régulière, suivant les techniques adéquates, pour une pérennité dans le temps ;

Considérant que la même attitude est encouragée pour le patrimoine intérieur de la maison ; que la DPC souligne toutefois le manque d'un reportage complet et détaillé sur les éléments intérieurs restants ; qu'aussi bien les menuiseries anciennes, les cheminées, les moulures ou les revêtements de sol (carrelages anciens, mosaïque, granito, etc.) sont autant de détails qui se doivent d'être préservés ; qu'il y a lieu de compléter le dossier dans ce sens ;

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 :

- ouvrir le plafond, au 2^e étage arrière, sur la partie communicante avec le grenier pour une augmentation de la hauteur libre et une limitation des 2m28 au droit strict de la lucarne ;
- revoir le dessin de la coupe, au droit de l'auvent arrière (1^e étage), pour le représenter conforme à sa mise en œuvre actuelle (composition, épaisseur de construction, etc.) ;
- supprimer de la surface de jardin, au-delà de la profondeur de la terrasse accolée au bien, tout élément en béton ou maçonnerie tels que les bordures, murets, pavage ou dalle coulée en fond de parcelle, de manière à favoriser une infiltration complète des eaux de pluie ;
- prévoir la plantation d'un arbre à haute tige, de type indigène (à sélectionner dans la liste requise par Bruxelles-Environnement), au droit de l'actuelle terrasse arrière, après sa démolition ;
- reprendre un ensemble de châssis en bois, finition blanc, moulurés à l'ancienne et respectant les divisions d'origine, sur le dessin de la façade avant ;
- fournir un reportage photographique intérieur complet et détaillé reprenant l'ensemble des éléments de patrimoine encore existants pour tous les étages ;

Article 2

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

- Veiller au retour de châssis en bois, moulurés à l'ancienne et respectant les divisions d'origine, finition blanc, au plus tard lors de leur prochain remplacement ;
- Veiller à la conservation et l'entretien adéquat des éléments de patrimoine situés en façade avant, tels que la porte d'entrée existante, les ferronneries, la corniche moulurée (point d'attention urgent) et les pierres naturelles, pour assurer leur pérennité dans le temps ;
- Veiller à la préservation et l'entretien adéquat des éléments de patrimoine situés à l'intérieur de la maison, tels que les menuiseries anciennes, les cheminées, les moulures ou les revêtements de sol (carrelage ancien, mosaïque, granito, etc.), pour assurer leur pérennité dans le temps ;

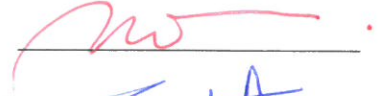
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

