

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39037

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 18/11/2025

### 8. Dossier PU-39037 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Bureau d'Expertises Hermanns Monsieur Maxence DUMONT</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE L'INDÉPENDANCE 102 - 108</b>
<u>OBJET</u>	le réaménagement intérieur des logements situés aux niveaux R+1 et combles ainsi que la modification de la toiture (incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières) de 3 corps de bâtiment en R+2+T en intérieur d'îlot zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes
<u>ZONE AU PRAS</u>	du 28/10/2025 au 11/11/2025 – 1 courrier dont 1 demande d'être entendu
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	

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 le Bureau d'Expertises Hermanns représentée par Monsieur Maxence DUMONT pour le réaménagement intérieur de logements situés aux niveaux R+1 et combles ainsi que la modification de la toiture (incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières) de 3 corps de bâtiment en R+2+T en intérieur d'îlot, **rue de l'Indépendance 102 – 108** ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation du **18/10/2025** et aux mesures particulières de publicité **du 28/10/2025 au 11/11/2025** pour les motifs suivants :  
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

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 (superficie minimale)

Considérant que 1 courrier de remarques dont 1 demande d'être entendue a été introduite lors de l'enquête publique par M. Roger ; que M. Roger précise dans son courrier que le projet est fort dense en intérieur d'îlot et que les fenêtres de toit prévues dans la nouvelle toiture du bâtiment en L sont très nombreuses et entraînent des vues intrusives sur les logements qui leur font face, portant ainsi atteinte à l'intimité entre voisins ; qu'il suggère de diminuer le nombre d'ouvertures en toiture ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 16/10/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32.426 daté du 27/05/94 pour la rénovation de la maison n°104 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32.806 délivré le 28/01/2000 pour la réaffectation du bâtiment industriel en 22 ateliers/lofts, un atelier et 9 emplacements de parking ;

Vu la demande PU-32.806/3 introduite en date du 11/09/2001 et l'avis favorable sous conditions pour le changement d'affectation en salle de fête (espace socioculturel) ; que cette demande n'a pas abouti à la délivrance d'un permis d'urbanisme ;

Vu le permis d'urbanisme PU-32.806/5 délivré le 06/09/2002 pour la rénovation de 3 maisons en 10 logements et l'aménagement de la cour/jardin avec 7 emplacements de parking (11 emplacements demandés mais seulement 7 acceptés) ;

Vu le permis d'urbanisme PU-34.499 daté du 11/03/2009 pour la modification du PU-32.806/5 concernant les bâtiments n°102-106-108 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-36168 délivré le 18/01/2016 pour la régularisation de la modification du profil de la toiture du bâtiment 3, de la modification de l'escalier extérieur du bâtiment 2, de l'augmentation de nombre de logements de 35 à 36 logements ainsi que de la suppression de 2 emplacements de parking et du changement d'affectation en salle de fête ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38702 délivré le 25/04/2024 pour remplacer les fenêtres en aluminium de la façade avant, au niveau du rez-de-chaussée, par des fenêtres en bois avec une division ;

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

Considérant que le projet porte sur un ensemble industriel reconverti depuis 2000 en 36 logements, ateliers et une salle de fête (espace socioculturel) autour d'un espace de cour/jardin avec des emplacements de parking en intérieur d'îlot ; que la partie concernée par la demande vise les 3 corps de bâtiments en R+2+T en intérieur d'îlot soit le bâtiment principal en forme de 'L' en R+2+T (bâtiment 106 bis), et le bâtiment plus étroit qui lui est accolé, de gabarit R+2+T (bâtiment 104bis) ; que ces bâtiments accueillent 16 logements au total en plus des espaces ateliers et de l'espace socio-culturel du RDC ;

Considérant que la demande vise le réaménagement intérieur de 7 logements parmi les 16 existants - soit 2 logements au niveaux R+1 et 5 logements au niveau des combles - ainsi que la modification partielle de la toiture, incluant l'ajout de lucarnes sur les pans arrières ;

Considérant que la DPC souhaite effectuer une visite sur place avec le demandeur et les architectes du projet afin de mieux appréhender le projet et pouvoir ainsi mieux évaluer les modifications qui sont envisagées, tant en volume qu'en façade ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS REPORTE** afin d'effectuer une visite sur place.

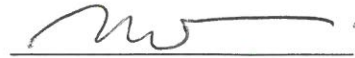
DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

