

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39160

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

### 13. Dossier PU-39160 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	<b>hylé Madame Romina Dargenton</b>
<u>LIEU</u>	<b>RUE DE L'INDÉPENDANCE 78</b>
<u>OBJET</u>	rehausse de 2 niveaux (R+T vers R+2) et changement de destination d'un atelier en logement
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones mixtes, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	<b>du 02/01/2026 au 16/01/2026 – 1 courrier avec des remarques</b>
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 HYLÉ** représentée par **Madame Romina DARGENTON** pour la rehausse de 2 niveaux (R+T vers R+2) et le changement de destination d'un atelier en logement, **Rue de l'Indépendance 78**;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 02/01/2026 au 16/01/2026** et à l'**avis de la commission de concertation** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne l'article 3 du Titre II (superficie) ;

Considérant **que 1 remarque** a été introduit lors de l'enquête publique ; que la plainte concerne la surélévation de deux étages et porte sur les inconvénients suivants : perte importante de lumière

naturelle, impact négatif sur le confort et la qualité de vie du logement voisin, et gêne notable pour le bien-être des occupants ;

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 ;

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

#### **Situation de droit existante**

Considérant que le bien concerne un petit bâtiment composé d'un rez-de-chaussée, d'un comble et d'un sous-sol, initialement construit comme volume arrière d'une boucherie située rue Isidore Terlinck n°59, et qu'une petite cour intérieure assurait la liaison entre ces deux bâtiments ;

Considérant que la situation de fait diffère légèrement de la situation autorisée, la cour intérieure ayant été couverte par une structure légère vitrée et le bâtiment ayant été dissocié en 2023 de l'immeuble avec lequel il formait à l'origine un ensemble ;

Considérant que le bâtiment est affecté à un atelier et présente une superficie de 78m<sup>2</sup>; qu'il est aménagé avec un garage au rez-de-chaussée, un atelier dans les combles et des caves avec locaux techniques en sous-sol; que les combles sont répartis sur deux demi-niveaux ;

Considérant que le bâtiment présente une façade caractéristique de l'architecture des années 1930–1940, avec des briques arrondies, des seuils, linteaux et soubassements en pierre bleue, et qu'il est dans un état d'entretien globalement satisfaisant ;

Considérant que le bâtiment s'insère entre, d'une part, un immeuble de rez-de-chaussée + un étage avec toiture à versants et, d'autre part, l'immeuble d'angle, lequel ne comporte, du côté du mur mitoyen avec le bâtiment concerné, qu'un volume d'un seul niveau ; que le bâtiment existant constitue actuellement une transition volumétrique harmonieuse ;

Considérant que la parcelle est actuellement entièrement imperméabilisée ;

#### **Situation projetée – volumétrie et impact sur l'environnement**

Considérant que la demande porte sur la surélévation du bâtiment existant de deux niveaux (passant de rez-de-chaussée + comble à rez-de-chaussée + deux étages avec toiture plate), ainsi que sur le changement d'affectation d'un atelier en maison unifamiliale ;

Considérant que la hauteur projetée se situe entre la hauteur de corniche du bâtiment le plus bas situé à gauche et la hauteur du bâtiment principal de l'immeuble d'angle ; que le projet ne tient cependant pas compte du volume bas d'un seul niveau situé du côté droit et qu'il déroge dès lors aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que la surélévation du bâtiment implique notamment la rehausse du mur mitoyen à l'arrière et engendre de ce fait une "dent creuse" étroite et élevée en façade avant, ce qui conduit à l'enclavement des bâtiments voisins et porte une atteinte significative à la qualité spatiale, à l'ensoleillement, à l'apport de lumière naturelle et aux vues des immeubles environnants ;

Considérant que le bâtiment dépasse la profondeur bâtie des 3/4 à tous les niveaux, sans qu'aucune dérogation n'ait été sollicitée à cet égard ; que le taux d'occupation du sol s'élève à 0,81 (supérieur au maximum autorisé de 0,75) et que le rapport plancher/terrain passe de 1,86 à 2,43, ce qui démontre que le volume projeté n'est pas proportionné à la superficie de la parcelle et participe à une densification excessive ;

Considérant que cette intervention n'apporte aucune amélioration au paysage de rue, la vacance étroite en façade avant étant maintenue, voire accentuée ;

Considérant qu'au vu des éléments précités, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ne peuvent être considérées comme acceptables ;

#### **Changement d'affectation – zone mixte et qualité d'habitat**

Considérant que le projet prévoit le changement d'affectation d'un atelier existant en maison unifamiliale de deux chambres, d'une superficie totale de 102m<sup>2</sup> ;  
Considérant que le projet déroge à l'article 3 (superficie) du Titre II du RRU étant donné qu'il ne dispose pas d'un espace de séjour répondant aux normes minimales, celui-ci étant réparti sur deux demi-niveaux, avec une cuisine/salle à manger de 18m<sup>2</sup> au bel étage et un espace salon de 8,5m<sup>2</sup> au demi-niveau supérieur, soit une superficie totale de 26,5m<sup>2</sup> inférieure à la norme minimale de 28m<sup>2</sup> ;  
Considérant que la qualité d'habitat n'est dès lors pas optimale ; qu'un espace multifonctionnel/bureau est aménagé dans un niveau de cave semi-enterré, ce qui n'est pas souhaitable pour un local habitable compte tenu du faible apport de lumière naturelle et de conditions physiologiques souvent moins favorables (humidité, etc.) ;  
Considérant que le logement ne dispose pas d'un espace extérieur privatif utilisable, ce qui limite davantage la qualité résidentielle ;  
Considérant que la très faible distance par rapport aux murs mitoyens (inférieure à 1,90m à certains endroits) engendre des vues directes entre le logement et les immeubles voisins, au détriment de la vie privée et de la qualité d'habitat tant du logement projeté que des bâtiments environnants ;  
Considérant que l'ensemble de ces éléments conduit à considérer que, malgré le respect formel d'une partie des normes d'habitabilité, la qualité résidentielle globale et l'adéquation fonctionnelle du logement sont insuffisantes.

#### **Activité**

Considérant que le bien est situé en zone mixte, où le maintien et la mixité entre logement et activités économiques sont encouragés ; qu'il est regrettable que l'activité économique existante disparaisse totalement ; qu'il demeure néanmoins nécessaire de préserver cette mixité fonctionnelle afin de maintenir le caractère équilibré et dynamique du quartier ;

#### **Espace extérieur**

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour intérieure et son aménagement sous forme de toiture végétalisée ;  
Considérant que cette intervention constitue certes une amélioration par rapport à la situation existante entièrement imperméabilisée mais qu'elle ne crée pas de véritable zone perméable en pleine terre, de sorte que la parcelle demeure largement imperméable ;  
Considérant qu'il n'est dès lors que partiellement répondu aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS en matière de qualités paysagères, vertes et de perméabilité des sols ;

#### **Façade – architecture**

Considérant que le projet prévoit une façade avant contemporaine avec une verticalité marquée et de larges baies, tout en conservant et restaurant la façade existante du rez-de-chaussée ;  
Considérant que l'expression architecturale et le choix des matériaux sont en soi cohérents et de qualité ;  
Considérant toutefois que la façade proposée, par sa composition et sa forme de toiture, ne s'inscrit pas de manière optimale dans l'échelle et le rythme des constructions voisines ;  
Considérant que le rapport entre un rez-de-chaussée relativement fermé et des étages supérieurs plus ouverts, combiné à des baies de plus grandes dimensions au dernier niveau, influence la perception de l'intégration dans le paysage de rue ;

Considérant que le projet comporte plusieurs dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme insuffisamment justifiées ;

Considérant que la surélévation engendre un volume bâti qui ne s'inscrit pas correctement dans le contexte urbanistique existant, rompt la transition volumétrique actuelle et n'améliore pas le paysage de rue, tout en ayant un impact disproportionné sur les bâtiments voisins ;  
Considérant que le changement d'affectation entraîne la disparition d'une activité en zone mixte ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

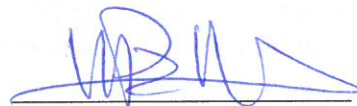
DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS DÉFAVORABLE UNANIME** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

