

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39160

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU

13. Dossier PU-39160 - mp

<u>DEMANDEUR</u>	HYLÉ S.R.L. Madame Romina Dargenton
<u>LIEU</u>	RUE DE L'INDÉPENDANCE 78
<u>OBJET</u>	ART 126/1 : le rehaussement d'un bâtiment existant (R+T vers R+1) et le 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>	du 22/09/2026 au 06/10/2026 – 1 remarque avec 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 particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) - 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 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**;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite, **suivant l'article 126/1 du COBAT** pour le rehaussement d'un bâtiment existant (R+T vers R+1) et le changement de destination d'un atelier en logement, **Rue de l'Indépendance 78** ;

Considérant que **la demande initiale** 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 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 l'avis **DEFAVORABLE UNANIME** de la commission de concertation en date du **27/01/2026** sur la demande initiale portant sur la rehausse de 2 niveaux (R+T vers R+2) et le changement de destination d'un atelier en logement, et dont la teneur suit :

«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 78m²; 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 102m² ;
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 18m² au bel étage et un espace salon de 8,5m² au demi-niveau supérieur, soit une superficie totale de 26,5m² inférieure à la norme minimale de 28m² ;
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. »

Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 22/07/2026 ;

Considérant que l'art.126/1 du COBAT prévoit l'introduction de plans modificatifs visant à répondre aux objections suscitées préalablement par le projet initial ; que l'objet de la demande initiale est modifié ;

Considérant que cette nouvelle demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 22/09/2026 au 06/10/2026** à et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Considérant qu'une réclamation a été introduite dans le cadre de l'enquête publique, accompagnée d'une demande d'être entendu, faisant notamment valoir que les plans modifiés ne répondent pas suffisamment aux remarques formulées lors de l'enquête publique initiale, en particulier quant à leur impact sur la luminosité naturelle, l'ensoleillement, les vues et la spatialité des lieux pour le voisin de droite ; que sont également soulevées des nuisances sonores potentielles liées à la pompe à chaleur, d'éventuelles dérogations résiduelles au RRU ainsi que la crainte d'une future location touristique de courte durée ;

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 ;

Considérant **que la nouvelle demande porte sur** la rehausse d'un bâtiment existant, passant d'un rez-de-chaussée + toiture à un rez-de-chaussée + un étage, ainsi que sur le changement d'affectation d'un atelier en logement ;

Considérant que les plans modifiés tiennent compte d'une grande partie des remarques formulées dans l'avis défavorable antérieur ;

Situation projetée – volumétrie et impact sur l'environnement

Considérant que le projet prévoit la transformation de la toiture à versants existante en une toiture plate composée de deux parties présentant des hauteurs différentes, afin d'assurer une meilleure transition entre les volumes bâtis voisins de hauteurs distinctes ; que la partie de toiture plate la plus haute se situe à 7,30 m, soit légèrement sous la corniche du bâtiment voisin de gauche ; que la partie de toiture plate située du côté du n° 80 présente une hauteur de 6,05 m, afin de mieux s'articuler avec le volume bâti et la dent creuse au droit du n° 80 ; que cette hauteur reste inférieure à la hauteur au faite de la toiture à versants existante, située à 6,71 m, ce qui contribue à limiter l'impact de la nouvelle volumétrie sur la propriété voisine, notamment en termes d'ensoleillement ;

Considérant que, par rapport au projet précédemment refusé, la rehausse initialement prévue sur deux étages a été réduite à une rehausse sur un seul étage ; que cette modification permet de réduire significativement la volumétrie projetée et l'impact sur les propriétés voisines, tout en améliorant l'intégration du projet dans la volumétrie existante et en assurant une transition plus cohérente entre les différents gabarits bâtis ; que cette adaptation permet également de supprimer les dérogations précédemment constatées aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet déroge toutefois à l'article 4 du Titre I du RRU en ce que le mur mitoyen arrière est rehaussé d'environ 2,75m ; que cette rehausse est en partie masquée par le mur mitoyen du n° 76, lequel présente lui-même une hauteur importante ; que la rehausse projetée est située dans le prolongement perpendiculaire de la façade arrière du n° 57, rue Isidore Teirlinck, ce qui limite son impact sur les vues depuis cette propriété ; que, compte tenu de sa localisation au nord des propriétés voisines, son impact sur leur ensoleillement apparaît également limité ;

Considérant dès lors que, compte tenu de la réduction de la rehausse par rapport au projet précédemment refusé, de la configuration particulière des constructions voisines et de l'impact résiduel limité de la volumétrie projetée sur l'environnement bâti, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU peut être considérée comme acceptable ;

Changement d'affectation – zone mixte et qualité de l'habitat

Considérant que le projet modifié prévoit un logement d'une chambre d'environ 68 m², réparti sur deux niveaux, ainsi qu'un niveau de sous-sol d'environ 42 m² ; que cette configuration plus limitée est mieux adaptée à la superficie et à la morphologie du bâtiment existant et répond aux exigences du Titre II du RRU en matière d'habitabilité ;

Considérant que le bâtiment existant, composé de petites pièces réparties sur des demi-niveaux et présentant une superficie totale limitée, se prête, selon le demandeur, davantage à l'aménagement d'un logement qu'à l'exercice d'une activité de production, et que cette observation apparaît pertinente au regard des caractéristiques spécifiques du bien ;

Considérant que le bien concerné faisait initialement partie d'un ensemble plus vaste et était fonctionnellement lié à l'espace commercial situé au 59, rue Is. Teirlinck ; que l'atelier proprement dit ne présentait qu'une superficie d'environ 18m² et s'inscrivait dans un ensemble comprenant également un garage, une buanderie et d'autres espaces fonctionnels ; que le bien faisant l'objet de la présente demande a depuis lors été physiquement et fonctionnellement séparé de cet espace commercial, de sorte qu'il présente aujourd'hui une superficie limitée et des possibilités d'utilisation plus restreintes, éléments qui doivent être pris en considération dans l'appréciation de l'affectation la plus appropriée ;

Considérant que, bien que la parcelle soit située en zone mixte, les bâtiments voisins sont affectés au logement et que l'aménagement d'un logement est dès lors, en principe, susceptible de générer moins de nuisances pour les habitations voisines ;

Considérant que le changement d'affectation du bien en logement n'est dès lors pas de nature à compromettre la mixité fonctionnelle du quartier, compte tenu notamment de son gabarit limité et du fait que le front bâti situé de l'autre côté de la rue est, quant à lui, entièrement occupé par des activités économiques et des espaces de stockage ;

Considérant que le maintien des activités économiques en zone mixte demeure un objectif important et qu'il est regrettable qu'une possibilité d'affectation à une activité économique disparaisse ; que, toutefois, les caractéristiques spécifiques du bâtiment existant, sa configuration intérieure, sa superficie limitée et sa séparation de l'ensemble fonctionnel d'origine constituent, dans le cas présent, des circonstances particulières justifiant de privilégier l'affectation au logement, sans pour autant remettre en cause le principe de mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier ;

Considérant que, à la suite de la crainte exprimée dans la réclamation quant à un éventuel usage du bien comme hébergement touristique, il convient de préciser que la destination autorisée par le présent projet est celle d'un logement unifamilial ; que l'hébergement touristique constitue une destination distincte de celle du logement unifamilial et relève d'une réglementation spécifique ; que

la présente autorisation porte dès lors sur l'affectation du bien à un logement unifamilial et non à l'hébergement touristique ;

Espace extérieur

Considérant que le projet prévoit la réouverture de la cour intérieure et son aménagement sous la forme d'une toiture végétalisée ;

Considérant que cette intervention constitue une amélioration par rapport à la situation existante, entièrement imperméabilisée, mais ne permet pas la création d'une véritable zone de pleine terre ;

Considérant que les raisons justifiant l'impossibilité de prévoir une zone de pleine terre ne sont pas précisées dans la note explicative, mais ont été exposées lors de la séance de la commission, à savoir que la création d'une zone de pleine terre au niveau de la cour intérieure nécessiterait le déplacement de l'escalier, ce qui est considéré comme difficilement réalisable compte tenu de l'exiguïté de l'espace disponible ;

Considérant qu'il n'est dès lors que partiellement répondu aux objectifs de la prescription 0.6 du PRAS en matière de qualités paysagères et végétales ainsi que de perméabilité des sols ;

Considérant que la toiture végétalisée est insuffisamment détaillée et qu'il convient de prévoir une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm ;

Considérant qu'une toiture verte de type « Quick Sedum » n'est pas à privilégier, compte tenu de ses bénéfices limités en termes de biodiversité et de temporisation des eaux pluviales ;

Façade – architecture

Considérant que le bien est situé en zone ZICHEE et qu'une attention particulière doit dès lors être accordée au traitement architectural des façades ;

Considérant que le projet prévoit une façade avant contemporaine, caractérisée par une verticalité marquée et de larges baies, tout en conservant et en restaurant la façade existante du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'expression architecturale ainsi que le choix des matériaux apparaissent cohérentes et qualitatives ;

Considérant que l'intégration architecturale de la rehausse par rapport au projet initial a également été améliorée ;

Considérant que la nouvelle façade avant présente une composition simple et mieux proportionnée, largement vitrée et rythmée par les ouvertures et la structure porteuse de la toiture ;

Considérant que les châssis et le revêtement de façade sont prévus en aluminium de teinte gris clair, en harmonie avec la teinte de la pierre bleue existante ;

Considérant que la façade existante du rez-de-chaussée est conservée et restaurée, permettant ainsi de préserver les qualités architecturales du bâtiment existant ;

Considérant que la demande prévoit également l'installation d'une pompe à chaleur sur la toiture plate, à proximité de la limite mitoyenne avec le voisin de gauche ; que cet équipement est susceptible de réfléchir et de propager le bruit vers les immeubles de logements voisins ainsi que vers le bâtiment concerné ; qu'il convient dès lors d'évaluer les nuisances sonores potentielles liées à l'installation de la pompe à chaleur et de prévoir, le cas échéant, des mesures permettant de limiter les phénomènes de réverbération, telles que la mise en place de matériaux absorbants, de dispositifs de réduction du bruit ou de cloisonnements intermédiaires ; qu'il y a, par conséquent, lieu de réexaminer l'emplacement prévu en fonction de la puissance acoustique de l'équipement, afin de garantir le respect des seuils de bruit applicables, notamment au moyen du calculateur mis à disposition par Bruxelles Environnement (IBGE) ;

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 :

- réexaminer l'emplacement de la pompe à chaleur en fonction de la puissance acoustique de l'équipement, afin de garantir le respect des seuils de bruit applicables, notamment au moyen du calculateur mis à disposition par Bruxelles Environnement (IBGE) ;

Article 2

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

- Prévoir une toiture végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm.
- Respecter la destination autorisée de logement unifamilial ; toute affectation du bien à l'hébergement touristique devra faire l'objet des autorisations requises conformément à la réglementation applicable.

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art4. – profondeur

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE



