

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39045

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 14/10/2025

1. Dossier PU-39045 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Samuel Van Ael

LIEU

RUE DE L'INDÉPENDANCE 115

OBJET

la création d'un 4e étage sur un immeuble existant (R+3) formant un duplex avec le 3ème étage existant (sans augmentation du nombre de logement). zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité - Le bien se situe à moins de 20 m du bien Bois Watteau pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde est ouverte depuis le 07/03/2024.

ZONE AU PRAS

ENQUETE PUBLIQUE

du 23/09/2025 au 07/10/2025 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- 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 Samuel Van Ael pour la création d'un 4ème étage sur un immeuble existant (R+3) formant un duplex avec le 3ème étage existant (sans augmentation du nombre de logement), **sis rue de l'Indépendance 115 ;**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 23/09/2025 au 07/10/2025** pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

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

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

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 11/09/2025 ;

Vu le permis **PU-8239** délivré le 03/09/1907 pour la construction d'une maison ;

Vu le permis **PU-12361** délivré le 25/07/1921 pour la construction d'annexe avec WC ;

Vu le permis **PU-28287** délivré le 28/05/1961 pour des modifications de toiture et façade ainsi que l'aménagement intérieur de 3 logements ;

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

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble de rapport de 3 logements en R+3 ; que le rez-de-chaussée est légalement occupé par une activité commerciale et les étages par 3 unités de logements à une chambre (soit un logement par niveau) ; que l'ensemble représente une superficie habitable de 405m², hors sous-sol ;

Considérant que la demande vise la création d'un 4ème étage afin d'agrandir l'appartement 1 chambre du R+3 pour en faire un duplex plus confortable à 2 chambres aux niveaux R+3/R+4 ; que la superficie habitable hors-sol passe à ainsi 464m²;

Considérant que le volume projeté en toiture soit au niveau R+4 est implanté en retrait de 2,20 m par rapport à la façade sur rue et qu'il s'aligne, côté cour, dans le prolongement des façades mitoyennes ; que ce volume respecte, tant en hauteur qu'en profondeur, les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; que la largeur du volume existant arrière excède la largeur légale (3,40 m au lieu des 2,75 m prévus) mais que cette situation semble correspondre, d'après les vues Bruciel/Brugis, à la construction d'origine et qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande envisage l'aménagement de 2 terrasses arrières au niveau R+4, à savoir une terrasse principale attenante à la chambre et une terrasse secondaire attenante à la salle de bain du duplex ; que la création d'espaces extérieurs privatifs est positive en soi car cela améliore les conditions d'habitabilité du duplex ; que la petite terrasse en face de la salle de bain pose néanmoins question : que la note explicative indique qu'elle est inaccessible, mais que la présence d'une porte-fenêtre et d'un garde-corps rendent la terrasse aisément accessible ; qu'une telle configuration engendrerait des vues directes sur la parcelle voisine, ce qui entre en contradiction avec l'article 3.132 §1er du Code civil, lequel impose une distance minimale de dix-neuf décimètres par rapport aux limites séparatives ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer le garde-corps prévu dans le prolongement de la façade arrière au niveau de la petite terrasse et de limiter l'ouverture de la salle de bain en substituant à la porte-fenêtre une fenêtre classique, ou de prévoir un garde-corps fixé directement au châssis ;

Considérant que la terrasse principale, côté droit, ainsi que son garde-corps, dépassent le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et que cela déroge à l'art.4 et 6 du Titre I du RRU ; que cette implantation n'améliore pas les conditions d'habitabilité d'intérieur d'îlot, la terrasse étant trop en débord et risquant d'occasionner des nuisances visuelles et sonores pour le voisinage ;

qu'il convient dès lors de réduire sa profondeur et de la limiter à celle de la terrasse voisine du n°117 rue de l'Indépendance ; que le plan PU-35516 indique la profondeur légale de la terrasse de la construction voisine n°117 ; qu'il convient de végétaliser la partie non accessible de la terrasse et de proposer une épaisseur de substrat en toiture de 15cm minimum, sachant que la solution des petits bacs de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car cela n'est pas considéré comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune, de flore et de temporisation des eaux étant très limité et ne créant par une vraie couche de végétation temporisante ; Considérant que la séparation entre les deux terrasses n°115 et n°117 doit être renforcée ; que les vues arrières disponibles sur *GoogleMaps* laissent apparaître à ce niveau un mur mitoyen de faible hauteur (d'environ 1 m) ; qu'un claustra en bois est projeté sur cette limite mitoyenne ; que la mise en place d'un filtre visuel entre les deux terrasses est positive en termes d'intimité, mais que le claustra en bois n'est pas une solution durable ; qu'il convient de rehausser le mur mitoyen existant, en proposant une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,1 m ;

Considérant que la demande vise la transformation de l'appartement une chambre du R+3 en duplex deux chambres aux niveaux R+3/R+4 ; que le nouveau logement projeté répond aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II du RRU ; que la réorganisation des espaces modifie positivement la disposition initiale en reléguant la chambre à l'arrière, lui conférant ainsi un environnement plus calme, orienté vers l'intérieur d'îlot ; que le séjour est positionné côté rue, bénéficiant d'un volume plus généreux et d'un meilleur apport en lumière naturelle ; que ce principe d'orientation des pièces de vie et de nuit est également appliqué au niveau R+4 ; que l'aménagement proposé améliore les conditions d'habitabilité du logement et qu'il est dès lors acceptable ;

Considérant que la demande vise également la modification de la façade avant ; que le nouveau volume projeté en toiture est revêtu d'un matériau zinc anthracite et qu'il reprend des menuiseries en aluminium gris foncé ; que les garde-corps avants et arrières sont en acier peint gris, à barreaudage horizontal ; que les menuiseries en bois des étages ont été remplacées par du PVC blanc ;

Considérant que le bien se situe en ZICHEE et qu'en cette zone toute modification de façade visible depuis l'espace public doit contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine de la zone ; qu'il convient dès lors de soigner l'expression architecturale de la façade ; que le nouveau volume projeté en toiture, bien qu'en retrait de 2,20m, est visible depuis l'espace public (notamment depuis le trottoir opposé) ; que son revêtement en zinc contraste fortement avec les briques claires de la façade avant et des immeubles voisins, ce qui nuit à l'unité architecturale de la façade ; qu'il y a dès lors lieu d'augmenter le retrait du volume en toiture, en le portant de 2,20 m à environ 3,20 m de recul par rapport à la façade rue, afin d'en réduire l'impact visuel depuis l'espace public ;

Considérant pour finir que le garde-corps métallique projeté au niveau R+4 est placé dans le prolongement de la façade sur rue et qu'il est fortement visible depuis l'espace public ; qu'il dénature l'architecture d'origine et rompt avec les compositions classiques des façades voisines ; qu'il convient dès lors d'atténuer l'impact visuel du garde-corps en le positionnant en recul de la façade avant, de manière à ce qu'il ne soit plus visible depuis l'espace public ;

Considérant que les garde-corps projetés sont à barreaudage métallique horizontal de type échelle et ne répondent pas aux exigences de sécurité fixées par la norme NBN B 03-004 relative aux garde-corps de bâtiments ; qu'il convient d'y remédier en adoptant une conception conforme aux règles de sécurité en vigueur ;

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

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, adressée en date du 11/09/2025, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- supprimer le garde-corps posé le long de la façade arrière au niveau de la petite terrasse du R+4, située en limite mitoyenne gauche ; substituer à la porte-fenêtre une fenêtre classique ou prévoir un garde-corps fixé directement au châssis ; veiller à ce que la petite terrasse soit inaccessible et n'occasionne pas de vues droites sur la parcelle voisine ;
- limiter la profondeur de la terrasse principale du R+4, située en limite mitoyenne droite, à celle de la terrasse voisine située au n°117 rue de l'indépendance ; rehausser le mur existant mitoyen aux 2 terrasses afin d'atteindre une hauteur de 1,80 à 2m ; végétaliser la partie non accessible de la terrasse principale ;
- reculer l'extension projetée au R+4 par rapport à la façade rue de manière à ce qu'elle ne soit plus visible depuis l'espace public (proposer un retrait d'environ 3,20 m) ;
- positionner le garde-corps avant en recul de la façade avant, de manière à ce qu'il ne soit plus visible depuis l'espace public ; prévoir des garde-corps conformes aux normes de sécurité en vigueur et en harmonie avec l'architecture du bâtiment ;

Article 2

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

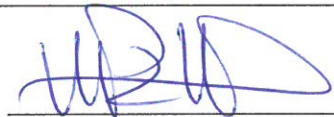
- pour la partie végétalisée de la terrasse arrière, veiller à proposer une épaisseur de substrat de 15cm minimum, sachant que la solution des petits bacs de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée ;

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

