

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39075

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

7. Dossier PU-39075 - nb

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Nora Benchikh
<u>LIEU</u>	RUE DUYDELLE 19
<u>OBJET</u>	ART 102 - la modification du PU-37455 portant la construction d'une maison unifamiliale R+2 : ajout d'un volume au RDC, suppression de l'escalier extérieur et modifications intérieures.
<u>ZONE AU PRAS</u>	zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 1 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) - 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) - 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 Madame Nora Benchikh pour la modification du PU-37455 portant sur la construction d'une maison unifamiliale en R+2 : l'ajout d'un volume au RDC, la suppression de l'escalier extérieur et des modifications intérieures, rue Duydelle 19 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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'un courrier de remarque a été introduite dans le cadre de l'enquête publique en date du 10/03/2026, par laquelle le plaignant exprime des doutes quant au volume ajouté au rez-de-chaussée et estime qu'une distance de 2,95 m devrait être respectée par rapport à la limite mitoyenne ; qu'il signale également que le chantier n'est pas sécurisé et que lui-même ainsi que d'autres voisins ont été victimes de cambriolages ;

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 permis PU-37455 délivré le 23/03/2020 portant la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2 ;

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

Considérant que la situation légale correspond au permis PU-37455 et concerne une maison unifamiliale R+2 d'une superficie habitable totale de 171 m² ; que le rez-de-chaussée comprend un garage, une buanderie, un hall d'entrée, une chambre et une salle de douche ; que le 1er étage est aménagé en espace ouvert séjour-salle à manger-cuisine ; que le R+2 comporte 3 chambres et 1 salle de bain ;

Considérant que la demande porte sur l'ajout d'un volume au rez-de-chaussée, la suppression de l'escalier extérieur, ainsi que des modifications intérieures et de la façade à rue ;

Considérant que l'extension projetée au rez-de-chaussée vise la création d'un espace de vie en lien direct avec le jardin arrière ; que si cette nouvelle distribution est peu conventionnelle (la chambre n'étant plus située au même niveau que la salle de bains et le séjour étant dissocié de la cuisine) elle permet en contrepartie de mettre en lien l'espace commun cuisine-salle à manger en lien direct avec le jardin arrière, ce qui est positif ;

Considérant que l'extension projetée constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU, dans la mesure où le volume projeté dépasse les 3/4 de la profondeur de la parcelle et excède de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins avancée ; qu'elle déroge en conséquence à l'article 6 du Titre I du RRU qui stipule que *'au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse'* ; que l'intervention n'est dès lors pas acceptable telle quelle et qu'il convient de réduire la profondeur du volume projeté en limitant son dépassement par rapport à la construction voisine de gauche à maximum 3m de profondeur ; que dans ce cas de figure le dépassement en hauteur ne constitue plus une dérogation, l'art.6 du Titre I du RRU stipulant que *'dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé'*;

Considérant que l'extension projetée densifie l'intérieur d'îlot et entraîne une perte de 3m² de surface de pleine terre; que cela ne tient pas compte de la prescription générale 0.6 du PRAS qui vise une amélioration des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant toutefois que l'extension projetée n'est pas jugée impactante en intérieur d'îlot car l'orientation de la parcelle est telle que l'ombre portée de l'extension sur la parcelle voisine de gauche est négligeable ;

Considérant en outre qu'une toiture végétalisée est envisagée au niveau R+1 et que cela permet de compenser partiellement la suppression de 3m² de pleine terre ; qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat en toiture de 10 cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune, de flore ne créant par une vraie couche de végétation temporisante ;

Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales est envisagée et que la toiture (hors extension) doit être reliée à la citerne ;

Considérant que le bien est situé en zone ZICHEE et qu'il jouxte les logements de la Cité du Gulden Bodem, inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région ; qu'une attention particulière doit dès lors être portée au traitement des façades ; qu'en situation légale, la façade à rue se caractérise par une composition sobre et une organisation simple des baies ; que les menuiseries, en aluminium thermolaqué de teinte anthracite, participent à cette expression architecturale discrète et peu ornementée ; que le seul élément conférant un certain relief à l'ensemble réside dans le calepinage vertical des briques, soulignant les linteaux des fenêtres ;

Considérant que la façade projetée maintient les matériaux proposés à l'origine, ce qui est positif ; que la façade présente cependant une perte de qualité car le jeu de calepinage des briques est supprimé ; que cette modification appauvrit la qualité architecturale de la façade ; qu'il convient dès lors de réintroduire le calepinage vertical des briques, soulignant les linteaux des fenêtres ;

Considérant qu'une corniche en PVC est prévue suivant la situation légale mais que cela n'est pas jugé esthétique et durable ; que la commission de concertation recommande vivement le remplacement de la corniche PVC par un couronnement en matériau durable (type pierre ou zinc) ;

Considérant que les indications relatives aux matériaux de façade et l'aménagement du jardin sont insuffisamment détaillées sur les plans et qu'il convient de le faire ;

Considérant que le chantier n'est pas sécurisé et qu'il convient dès lors de prendre les mesures nécessaires afin de garantir la sécurité de tous ;

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 :

- réduire la profondeur du volume projeté en limitant son dépassement par rapport à la construction voisine de gauche à maximum 3m de profondeur;

- détailler l'aménagement du jardin (plantations projetées) et les matériaux de façade ;
- la commission de concertation recommande vivement le remplacement de la corniche PVC par un matériau durable type pierre ou zinc ;

Article 2

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

- veiller à proposer une épaisseur de substrat en toiture de 10 cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace
- veiller à relier la toiture (hors extension) à la citerne en sous-sol ;

DELEGUES

SIGNATURES

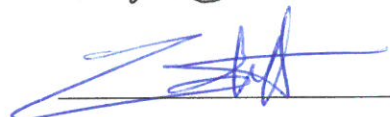
URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

