

Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12393**

**Monsieur et Madame Andrei et Maria NICHISOV - OLOIERI:** *la régularisation de l'aménagement intérieur (comprenant e.a. des travaux structurels) d'un appartement au 3e étage et sous toiture, de l'extension dans le versant de toiture arrière et de l'agrandissement d'une terrasse avec rehausse de mur séparatif dans un immeuble de rapport;*  
Avenue Firmin Lecharlier 16.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise la régularisation de l'aménagement intérieur (comprenant e.a. des travaux structurels) d'un appartement au 3e étage et sous toiture, de l'extension dans le versant de toiture arrière et de l'agrandissement d'une terrasse avec rehausse de mur séparatif dans un immeuble de rapport ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - 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 d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant que le projet porte sur la régularisation d'un logement situé au 3<sup>ème</sup> étage et sous combles d'un immeuble de rapport comportant au rez-de-chaussée un studio de danse et des cabines paramédicales ainsi que 3 logements aux étages supérieurs ;
- considérant que selon les permis d'urbanisme J.10447 (délivré le 21 novembre 2017) et J.10448 (délivré le 17 octobre 2017), le logement du 3<sup>ème</sup> étage était initialement autorisé avec une chambre unique et une mezzanine ouverte sur le séjour ;
- considérant que le reportage photographique intérieur révèle une divergence significative entre la situation de droit documentée et l'utilisation effective des lieux ;
- considérant que contrairement aux plans autorisés, les combles sont actuellement utilisés et aménagés en tant que chambre ; que dès lors celle-ci doit répondre aux normes d'habitabilité du titre II du RRU ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que le projet vise à régulariser une extension dans le versant arrière de la toiture par le comblement partiel du renforcement central, sur une profondeur d'environ 50 centimètres ;
- considérant que cette intervention, combinée à la rehausse de la toiture, entraîne une modification de la profondeur et hauteur bâtie du dernier niveau ;
- considérant que cette intervention constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU relatif à la profondeur d'une construction mitoyenne ;
- considérant que le bâtiment est déjà plus haut que les deux bâtiments voisins, et que la transformation du versant arrière (comblement du renforcement + rehausse de mur séparatif) accroît encore le gabarit ; qu'il s'agit dès lors d'une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;
- considérant que la suppression du renforcement central en façade arrière d'environ 50 centimètres permet la création d'une toiture et d'une façade arrière plus régulières ;

- considérant que cette extension minime n'impacte pas les bâtiments voisins ;
- considérant que la rehausse du mur séparatif avec le bâtiment n°18 se justifie par l'application des articles du Code civil relatifs aux vues ;
- considérant que l'orientation nord-est de la façade arrière limite toute ombre portée significative ;

#### Aménagements intérieurs

- considérant que le logement dispose dès lors de trois chambres ;
- considérant que l'aménagement d'une 3<sup>e</sup> chambre implique une plus grande superficie pour les pièces de jour ; que celles-ci respectent tout juste les normes du titre II du RRU ;
- considérant que le logement dispose d'une seule salle de bain pour trois chambres ;
- considérant qu'une 2<sup>ème</sup> salle de bain est requise pour un logement 3 chambres afin de garantir le bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet déroge aux dispositions suivantes du Titre II du RRU :
  - article 3 §1 et 2 : superficies minimales des chambres ;
  - article 4 : hauteur sous plafond des pièces sous combles ;
  - article 10 : éclairage naturel des chambres ;
- considérant que le ratio requis par l'article 10 du Titre II est une surface nette éclairante minimale de 1/12<sup>e</sup> de la superficie de plancher (hauteur > 1,5 m) ;
- considérant que les velux actuels (0,59 m<sup>2</sup> cumulé) ne satisfont pas ce ratio et doivent être remplacés par des velux de dimension supérieure (minimum 0,75 à 0,85 m<sup>2</sup>) ou complétés par une seconde ouverture de toit ;
- considérant que ces dérogations ne sont pas minimales ni justifiables ;

#### Conclusion

- considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU n'ont que peu d'impact sur les immeubles voisins ; qu'elles sont dès lors minimales et justifiables ;
- considérant par contre que les dérogations au Titre II du RRU ne sont pas minimales, qu'il y a lieu de revoir le nombre de chambre et les aménagements réalisés ;

#### **AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :**

- modifier la dénomination de la pièce sous combles sur les plans (chambre au lieu de mezzanine) ;
- supprimer la cloison entre les deux chambres du 3<sup>ème</sup> étage et aménager un duplex 2-chambres conforme aux prescriptions du Titre II du RRU ;
- agrandir les velux avec respect du ratio 1/12<sup>e</sup> (article 10 du Titre II du RRU) ;

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**Les dérogations au Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12553**

**Monsieur Rodolphe Maquet:** *l'isolation de la façade arrière et de la toiture, le remplacement à l'identique des châssis en façade avant, la démolition du bloc sanitaire au rez-de-chaussée, la modification de baies et la fermeture des balcons en façade arrière d'une maison unifamiliale;*  
Rue des Augustines 63.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise l'isolation de la façade arrière et de la toiture, le remplacement à l'identique des châssis en façade avant, la démolition du bloc sanitaire au rez-de-chaussée, la modification de baies et la fermeture des balcons en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - 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 d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Généralités

- considérant le bâtiment est et demeure une maison unifamiliale ;
- considérant que l'objectif de la demande est de réduire les déperditions thermiques tout en préservant l'aspect architectural d'origine du bâtiment ;

Gabarit / Volumétrie

- considérant que l'isolation de la façade arrière par enduit sur isolant déroge aux articles 4 et 6 du Titre I (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) en augmentant légèrement l'épaisseur bâtie par rapport aux limites mitoyennes ;
- considérant que la nature même d'une intervention de performance énergétique implique cette augmentation de profondeur, qui demeure dans les normes acceptables pour un projet de rénovation ;
- considérant dès lors que cette dérogation est mineure et inévitable ;
- considérant que la fermeture des balcons en façade arrière et l'isolation de la toiture dérogent à l'article 6 du Titre I (toiture d'une construction mitoyenne) en modifiant le volume bâti ;
- considérant cependant que la fermeture des balcons résulte uniquement de la suppression du bloc sanitaire extérieur existant et du comblement de l'espace balcon côté gauche du WC externe ;
- considérant que le bloc sanitaire supprimé était situé côté droit (mitoyen de droite), de sorte que la fermeture des balcons n'augmente pas le volume côté mitoyen de droite ;
- considérant que la dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I est donc d'ampleur très limitée et sans impact réel sur les propriétés mitoyennes ;

Aménagements intérieurs

- considérant que le projet déroge à l'article 3 §1 et 2 du Titre II (superficie minimale cuisine) et à l'article 4 du Titre II (hauteur sous plafond WC 2<sup>ème</sup> étage : 2,1 m < 2,2 m requis) ;
- considérant que la cuisine était déjà légèrement minimaliste dans la configuration initiale (7,3 m<sup>2</sup>), et le WC du 2<sup>ème</sup> étage avait déjà une hauteur sous plafond insuffisante ;
- considérant dès lors que ces dérogations correspondent à la situation de droit ;
- considérant que le projet ne crée pas ces déficits, il les régularise en les maintenant identiques à la situation existante ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II (éclairage naturel) pour le salon et la chambre enfant n°2 ; que la surface d'éclairage minimale requise est de 2,78 m<sup>2</sup> ; que la surface vitrage réelle est de 2,52 m<sup>2</sup>, soit un déficit de 0,26 m<sup>2</sup> ;
- considérant que cette dérogation correspond également à la situation de droit et que la demande vise uniquement le remplacement à l'identique des châssis existants ;

#### Façades

- considérant que la porte d'entrée constitue un élément patrimonial majeur pour l'identité de la maison unifamiliale ;
- considérant que les plans introduits confirment que la porte d'entrée sera conservée ;

#### Conclusion

- considérant que le projet concilie l'amélioration de la performance thermique et la préservation de l'identité architecturale de l'immeuble ;
- considérant que la façade arrière, moins visible depuis l'espace public, peut être isolée avec davantage de liberté ;
- considérant que la suppression du bloc sanitaire extérieur améliore l'intégrité du volume arrière et crée la possibilité d'agrandir les salles de bains intérieures, amélioration qualitative du fonctionnement interne ;
- considérant que la fermeture des balcons résulte logiquement de cette suppression et améliore l'enveloppe thermique sans créer d'impact significatif sur les immeubles mitoyens ;
- considérant que les dérogations au Titre I du RRU sont minimes ;
- considérant que les dérogations au Titre II correspondent intégralement à la situation de droit et ne sont pas aggravées par le projet ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme** à condition de :

- maintenir et restaurer la porte d'entrée ou la remplacer à l'identique ;
- retrouver la corniche en bois d'origine et la restaurer ;
- maintenir en tout temps le caractère unifamiliale du bien ;

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ainsi que les dérogations au Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....  
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 19/12/2025

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.12449**

**Mijnheer Lucas Van Hiel:** *de regularisatie van de verbouwing van een duplex gelegen op de 2de en 3de verdieping van een opbrengstgebouw, met inbegrip van de herindeling van de binnenruimten met structurele werken, het herpositioneren van de trap, de afbraak van de bestaande veranda en de aanleg van een balkon aan de achtergevel, de renovatie, isolatie en wijziging van het profiel van het dak, evenals de vervanging van de bekleding van de mansarde aan de voorgevel;*  
de Smet de Naeyerlaan 192.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een structurerende ruimte en typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 8.05 van de Albertwijk goedgekeurd door K.B. op 25/02/1999 : openbare ruimte die de stad structureert en met een woonkarakter gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van de verbouwing van een duplex gelegen op de 2de en 3de verdieping van een opbrengstgebouw, met inbegrip van de herindeling van de binnenruimten met structurele werken, het herpositioneren van de trap, de afbraak van de bestaande veranda en de aanleg van een balkon aan de achtergevel, de renovatie, isolatie en wijziging van het profiel van het dak, evenals de vervanging van de bekleding van de mansarde aan de voorgevel nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 27/11/2025 tot 11/12/2025 in verband met:
  - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
  - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk) ;
  - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het daktype;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;

Algemeen

- aangezien dat het gebouw bestaat uit een commerciële ruimte (kapperszaak) op het gelijkvloers, een woning op de 1ste verdieping en een tweede woning op de 2de en 3de verdieping;
- aangezien dat de regularisatieaanvraag uitsluitend betrekking heeft op de twee bovenverdiepingen;
- aangezien dat de renovatie tot doelstelling heeft de optimalisering van de kwaliteit van de binnenruimten, de verbetering van de energieprestaties, de vervanging van verouderde technische installaties en de structurele verbetering van het gebouw (ontdekking van ernstige schade aan dragende elementen);

Volumetrie

- aangezien dat het project de regularisering voorziet van de volledige dakrenovatie, inclusief de isolatie en het hergebruik van de originele oranje dakpannen;
- aangezien dat het zadeldak aan de rechterzijde van de voorgevel is uitgevoerd in natuurlijk zink met een nieuw raam in wit aluminium;
- aangezien dat het vervangen van de mansardeafwerking aan de voorgevel schadelijk is voor de samenhang en het oorspronkelijk architectonisch uiterlijk van het gebouw;

- aangezien echter dat de aanvraag het verwijderen van de 2 kroonlijsten aan de voorgevel voorziet, dat deze verwijdering een impact heeft op het architectonisch uiterlijk van het onroerend goed; aangezien dat het hellende dak aan de achtergevel onder dezelfde hellingshoek is uitgevoerd als dat aan de voorgevel;
- aangezien dat het hellende dak aan de achtergevel met dezelfde hellingshoek is uitgevoerd als dat aan de voorgevel;
- aangezien dat deze hoekwijziging afwijkt van de voorschriften van het BBP;
- aangezien dat het BBP nr. 8.05 « Wijk Albert » voorschrijft dat hellende daken tussen 35° en 45° moeten liggen;
- aangezien dat deze wijziging van het dakprofiel substantiële verbeteringen van de binnenruimten oplevert door de hoogte onder het plafond op de tweede verdieping te optimaliseren en het natuurlijke licht via de grote schuifbare glasschuifpui te verbeteren;
- aangezien dat de afwijking van het BBP derhalve architectonisch gerechtvaardigd is en de algemene kwaliteit van het project verbetert;
- aangezien dat de aanvraag ook de thermische isolatie van de achtergevel voorziet; dat deze wordt uitgevoerd door afwerking op isolatiemateriaal;
- aangezien dat het project de sloop voorziet van de bestaande veranda aan de achtergevel;
- aangezien dat de veranda wordt vervangen door een stalen balkon aan de achtergevel op het niveau van de 2de verdieping;
- aangezien dat het project afwijkt van artikel 4 van Titel I (diepte van een aangesloten bouwwerk) door de aanmaak van een balkon aan de achtergevel en de toename van dikte vanwege de thermische isolatie van de achtergevel;
- aangezien dat het aangemaakte balkon zich bevindt op 2,05 meter van de linkse aangrenzing en op 1,91 meter van de rechtse aangrenzing;
- aangezien dat deze afstanden toereikend zijn en geen werkelijk effect hebben op de aangrenzende eigendommen ;
- aangezien dat de thermische isolatie van de achtergevel de bouwdikte licht verhoogt, een wijziging die inherent is aan elk energieverbeteringsproject en aanvaardbaar is in renovatiecontext;
- aangezien dat het project ook afwijkt van artikel 6 van Titel I (dak van een aangesloten bouwwerk) door de wijziging van het dakprofiel aan de achtergevel;
- aangezien dat de afwijkingen van artikelen 4 en 6 minimaal zijn en aanvaardbaar;
- Binneninrichting
- aangezien dat het project aanzienlijke structurele werkzaamheden omvat, en met name de volledige verplaatsing van de toegangstrap van het duplexappartement;
- aangezien dat de trap rechtstreeks in het appartement wordt verplaatst om de verblijfsgebieden en slaapkamers beter op elkaar af te stemmen;
- aangezien dat de keuken aan de linkerzijde van de verdieping is gepositioneerd, waardoor een groter verblijfsgebied aan de straatzijde vrijkomt;
- aangezien dat de eetkamer is geïntegreerd in een open zone die met het verblijfsgebied is verbonden, en een functioneel en ruim geheel vormt;
- aangezien dat voor de optimalisatie van deze open configuratie de dragende muur die de voormalige eetkamer van de bestaande woonkamer scheidt volledig is opengebroken;
- aangezien dat de ruimte op de 3de verdieping ook is ingedeeld volgens een open organisatie, met de voormalige trappenplaats omgebouwd tot badkamer;
- aangezien dat de nieuwe trap uitkomt op een kantoorzone die als een open mezzanine functioneert naar het verblijfsgebied van de benedenverdieping;
- aangezien dat deze open mezzanine een veelzijdige ruimte biedt en tegelijkertijd de nabijheid met de twee van deze zone toegankelijke slaapkamers behoudt;
- aangezien dat de binnenindeling de inrichting van een samenhangend en kwalitatief hoogstaande duplex mogelijk maakt;
- aangezien dat de binneninrichtingen conform de normen van Titel II van het GSV zijn;



**UNANIEM GUNSTIG ADVIES** en in aanwezigheid van de afgevaardigde van het bestuur van de stedenbouw onder volgende voorwaarden:

- de materialen en kleuren van het mansardedak langs de voorgevel te behouden (houten kroonlijst, leien bedekking en tweede houten kroonlijst)

**De afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), de afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk) en de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft het daktype worden toegekend omwille van bovenvermelde redenen in toepassing van artikel 126§7 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

**De aangepaste plannen die aan de bovenvermelde voorwaarden beantwoorden zullen ter goedkeuring moeten voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen, in toepassing van art. 191 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.**

AFGEVAARDIGDEN	HANDTEKENINGEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE STEDENBOUW	.....
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED – DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED	.....
LEEFMILIEU BRUSSEL	.....
GEMEENTEBESTUUR	.....
	.....
	.....

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

## **Demande de permis d'urbanisme J.12559**

**Monsieur Justin Delcourt:** *la régularisation de la modification du versant arrière de toiture prolongé par une toiture plate au 4e étage, de la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, de l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 4e étage ainsi que de la création d'un duplex entre le 4e étage et les combles dans un immeuble comprenant 4 unités de logement;*  
Rue de Moranville 10.

---

### AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21/01/1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise la régularisation de la modification du versant arrière de toiture prolongé par une toiture plate au 4e étage, de la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture, de l'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 4e étage ainsi que de la création d'un duplex entre le 4e étage et les combles dans un immeuble comprenant 4 unités de logement ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - 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 d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

### Généralités

- considérant que la construction de l'immeuble a été autorisée par un permis d'urbanisme référencé J.76 délivré le 30 octobre 1945 ;
- considérant que selon les plans initiaux, le bâtiment comprenait 4 étages et combles ;
- considérant que les orthophotoplans de Brugis indiquent que le versant arrière de toiture au 4<sup>ème</sup> étage a été modifié et prolongé par une toiture plate entre 1987 et 1996 ;
- considérant que le 5<sup>ème</sup> étage (combles) a été partiellement aménagé avec lucarne entre 2004 et 2009 ;
- considérant que les renseignements urbanistiques datés du 23 août 2022 enregistrent la destination du 4<sup>ème</sup> étage comme un logement et du 5<sup>ème</sup> étage comme des combles ;
- considérant que les renseignements urbanistiques identifient deux terrasses non conformes au code civil, une lucarne en toiture, et un duplex créé entre les deux étages sans délivrance préalable d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que le projet porte donc sur la régularisation d'aménagements effectués aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages d'un immeuble de rapport comprenant quatre unités de logement ;

### Gabarit / Volumétrie

- considérant que le PPAS n°8.04 « Quartier Albert » prescrit des types de toiture admis pour les bâtiments principaux ;
- considérant que parmi les toitures autorisées figure la toiture plate sous certaines conditions : « *la toiture plate, avec ou sans étage en recul, est autorisée. L'étage en recul doit être établi pour les immeubles entre murs mitoyens, en recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant et de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière.* » ;
- considérant que le versant arrière de toiture au 4<sup>ème</sup> étage a été transformé en toiture plate entre 1987 et 1996 ;
- considérant que cette modification entraîne une dérogation aux prescriptions du PPAS car le recul en façade arrière n'atteint pas les 3 m minimum requis sur le nu de la façade ;
- considérant que la profondeur du 4<sup>ème</sup> étage en situation de droit ne comprenait que les volumes sous versants de toiture, alors que la création d'une toiture plate a prolongé ce volume au-delà des limites initiales ;
- considérant que cette modification entraîne une dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU et aux prescriptions du PPAS n°8.04 en matière de type et profondeur de toiture ;
- considérant que l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) prescrit notamment que lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, ou ne dépasse pas de plus de 3 mètres la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;
- considérant que l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) prescrit que la toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal des constructions de référence ;
- considérant que l'immeuble constitue le bâtiment le plus profond et le plus haut de la mitoyenneté ;
- considérant que la modification volumétrique effectuée au 4<sup>ème</sup> étage (transformation versant en toiture plate) a augmenté la profondeur et la hauteur du bâtiment au-delà des prescriptions applicables ;
- considérant que la terrasse aménagée en façade arrière au 4<sup>ème</sup> étage prolonge horizontalement le volume du bâtiment au-delà de la ligne de façade arrière mitoyenne ;
- considérant que la terrasse ne respecte pas les normes du code civil relatives aux distances de vues ;
- considérant que cette terrasse est en dérogation aux prescriptions des articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;

#### Aménagements

- considérant que le logement actuel est organisé comme un duplex avec escalier hélicoïdal privé reliant les deux étages ;
- considérant que le 4<sup>ème</sup> étage contient un studio avec un hall d'entrée, un WC séparé (1,14 m x 0,94 m), une salle de bains et un séjour-cuisine de 34 m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'article 8 du Titre II du RRU prescrit des dimensions minimales de 0,80 m x 1,20 m pour les WC ; que le WC mesure 1,14 m x 0,94 m, présentant une profondeur inférieure de 6 cm aux prescriptions ;
- considérant dès lors que la dérogation est minime et acceptable ;
- considérant que le 5<sup>ème</sup> étage est décrit comme espace de rangement situé sous versants de toiture avec une hauteur sous plafond variant entre 1,88 m et 2,2 m ;
- considérant que cet espace est accessible par un escalier hélicoïdal privé depuis le hall d'entrée du 4<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que le 5<sup>ème</sup> étage dispose d'une lucarne avec châssis coulissant permettant l'accès à la toiture plate ;
- considérant que les documents mentionnent une « amélioration des qualités d'habitabilité » de cet espace ;
- considérant qu'en matière réglementaire, l'utilisation effective et fonctionnelle des espaces est considérée comme le critère d'évaluation ;

- considérant que la configuration physique du 5<sup>ème</sup> étage (accès par escalier privé, présence de lucarne) suggère une utilisation plutôt habitable que strictement utilitaire ;
- considérant que si le 5<sup>ème</sup> étage fonctionne comme espace habitable, il doit répondre aux normes d'habitabilité du Titre II du RRU, notamment en hauteur sous plafond (2,20 m minimum) ;
- considérant que s'il s'agit d'un espace de rangement, l'installation d'une lucarne semble disproportionnée pour cette fonction ;
- considérant que le PPAS n°8.04 prescrit également les conditions d'éclairément des locaux sous les pentes de toiture ;
- considérant que selon le PPAS, l'éclairément de ces locaux ne peut s'effectuer que par l'une des trois méthodes suivantes :
  - soit par une ou plusieurs baies vitrées de même inclinaison que les versants dont la surface totale par versant ne peut dépasser 1/5 de la surface du versant considéré ;
  - soit par une ou plusieurs lucarnes dont la largeur totale par versant ne peut dépasser le tiers de la largeur totale de la toiture s'il y a une lucarne et la moitié de la largeur s'il y a plus d'une lucarne, le sommet de la lucarne ne pouvant dépasser en hauteur le faîte du toit principal ;
  - soit pour les façades arrières, par une terrasse découpée dans le versant.
- considérant la lucarne construite dans le versant arrière au 5<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que cette lucarne mesure 3,56 mètres de largeur ;
- considérant que la largeur totale de la toiture (façade arrière) est de 5,55 mètres ;
- considérant que le tiers de la largeur totale de la toiture est de 1,85 mètre (5,55 m / 3).
- considérant que la lucarne du projet (3,56 m) dépasse significativement le tiers de la largeur totale (1,85 m) prescrit par le PPAS ;
- considérant que cette dérogation représente un débordement de 1,71 mètre par rapport à la limite maximale autorisée ;
- considérant que le sommet de la lucarne dépasse également de plus ou moins 15 centimètres le faîte du toit des combles ;
- considérant que le PPAS prescrit que le sommet de la lucarne ne peut dépasser en hauteur le faîte du toit principal ;
- considérant que cette surélévation du sommet de la lucarne, même mineure (15 cm), déroge à cette prescription ;
- considérant que la lucarne présente donc une double non-conformité au PPAS : largeur excessive et sommet surélevé au-delà du faîte ;

#### Conclusion

- considérant que la demande cumule plusieurs dérogations (Titres I et II du RRU et PPAS) ; que celles-ci ne sont pas minimes ni acceptable ;
- considérant que l'espace du 5<sup>ème</sup> étage présente des limitations structurelles (hauteur de 1,88-2,2 m, géométrie sous-pente) qui rendent sa mise en conformité avec les normes d'habitabilité difficile sans intervention majeure ;
- considérant que la lucarne elle-même, bien que réalisée, ne peut être régularisée dans sa configuration actuelle sans modification volumétrique ;
- considérant que le cumul de ces éléments rend difficile l'acceptation du projet en l'état ;

#### **AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition :**

- supprimer la lucarne du 5<sup>ème</sup> étage ;
- agrandir le velux en façade avant ;
- respecter le code civil au niveau de la terrasse ;

**Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture et l'éclairément naturel**

**des locaux sous les pentes de toiture ainsi que les dérogations au Titre II du RRU sont autorisées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12558**

**GROUPE HAUSSMANN BELGIUM S.A.** : *la construction d'une résidence pour étudiants de 24 unités ;*

Rue Bonaventure 110.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de servitude au pourtour des bois et forêts et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise la construction d'une résidence pour étudiants de 24 unités ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
  - 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) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant qu'un permis d'urbanisme concernant entre autres l'aménagement de 141 kots étudiants a été délivré en 2022 en haut de la rue Bonaventure et plus précisément à l'angle de l'avenue du Laerbeek et de l'avenue de l'Exposition ;
- Considérant que le demandeur ne dispose pas d'accord avec une université ; que le demandeur prévoit une collaboration avec l'agence Brik qui gère des logements pour des étudiants des établissements d'enseignement supérieur néerlandophones avec le soutien du gouvernement flamand ;
- Considérant qu'en séance le demandeur a signalé avoir pris contact avec la VUB sur le site de l'hôpital UZ Jette ; que ceux-ci sont en demande de logements pour leurs étudiants ;
- Considérant que le terrain est situé à proximité directe avec le site de la VUB ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.11494 concernant la construction d'un immeuble de 8 logements avec parking souterrain et caves ainsi que l'abattage de 3 arbres refusé en date du 26/10/2021 au groupe Haussmann Belgium SA ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.11721 concernant la construction d'un immeuble de 6 logements (2 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres) et d'un sous-sol avec 12 emplacements de parking délivré le 31/01/2023 au groupe Haussmann Belgium SA ;
- Considérant que le demandeur, en date du 08/12/2023, a notifié sa volonté de ne pas mettre en œuvre le permis d'urbanisme mais d'y développer des logements étudiants ;
- Implantation
- Considérant que la parcelle s'implante entre un immeuble à appartements de type R+2+toiture à versant et une maison unifamiliale de type R+1+toiture à versant;
- Considérant que l'immeuble au n°108 a une profondeur de 16m50 ;
- Considérant que la maison au n°112 a une profondeur de 9m89 ;
- Considérant que le projet s'implante sur une parcelle de 1123m<sup>2</sup> ;

- Considérant que le rez-de-chaussée a une emprise au sol de 22% ; considérant dès lors que la demande maintient une superficie perméable importante permettant de ne pas mettre à mal le pourtour des bois et forêts ;
- Considérant que le fond de la parcelle est accolé à des jardins appartenant à des maisons situées en intérieur d'îlot dont l'accès s'effectue par le numéro 114-116 ;
- Considérant que la façade avant est orientée au sud ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un bâtiment de 4 étages dont le 4<sup>e</sup> étage se trouve sous toiture ;
- Considérant que le bâtiment s'aligne en profondeur et en hauteur à l'immeuble de gauche (n°108) ;
- Considérant que le bâtiment dépasse de 4m en profondeur la maison mitoyenne de droite (n°112) et sur une hauteur de 4 niveaux ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande nécessite des rehausses de murs mitoyens par rapport à la parcelle de droite (n°112) ;
- Considérant cependant que vu l'orientation de la parcelle ; la profondeur du bâtiment impacte l'ensoleillement de l'habitation mitoyenne de droite (n°112) ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter l'enclavement de l'habitation mitoyenne en réduisant la profondeur du bâtiment ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le rez-de-chaussée se compose de :
  - 2 zones communes ;
  - Un WC PMR ;
  - Un local poubelle ;
  - Un local technique et compteurs ;
  - Une laverie ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage se compose de :
  - 8 chambres étudiants dont 1 PMR ;
- Considérant que le 2<sup>e</sup> étage se compose de :
  - 6 chambres étudiants dont 1 PMR ;
  - 1 zone commune ;
- Considérant que le 3<sup>e</sup> étage se compose de :
  - 8 chambres étudiants ;
- Considérant que le 4<sup>e</sup> étage sous combles se compose de :
  - 2 chambres étudiants ;
- Considérant que dès lors la demande prévoit l'aménagement de 24 chambres d'une superficie variant de 12,2m<sup>2</sup> à 20,2m<sup>2</sup> ;
- Considérant que le bâtiment est équipé d'un ascenseur ;
- Considérant que la demande prévoit uniquement deux chambres de grande dimension (20 et 20,2m<sup>2</sup>) sous les combles au dernier étage ;
- considérant que la note explicative ne précise pas si un pourcentage des logements étudiants sera réservé à du logement social étudiant ou à des loyers modérés ;
- Considérant que la demande prévoit 17 chambres d'une superficie variant entre 12 et 13m<sup>2</sup> ;
- Considérant que cette superficie est insuffisante, que les chambres sont destinées à des étudiants dont les besoins en terme d'espace sont sous-estimés ;
- Considérant que certaines chambres ont une largeur inférieure à 2m50 ;
- considérant que le projet ne présente aucune mixité typologique, aucune variation significative des tailles ou des configurations n'est proposée ;
- Considérant que toutes les chambres disposent d'une salle de douche privative (douche, WC, évier) et se composent d'un lit d'une personne, un bureau et une armoire ;
- Considérant que la demande ne répond pas entièrement aux besoins des étudiants ;

- Considérant que les chambres disposent de vues extérieures ; soit vers le jardin, soit vers la rue ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de 3 espaces communs de 36,4m<sup>2</sup>, 36,3m<sup>2</sup> et 40,8m<sup>2</sup> composés d'une cuisine ouverte sur la salle à manger et l'espace de séjour ;
- considérant que les cuisines prévues permettent le branchement réglementaire d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement de deux chambres PMR de 15,5m<sup>2</sup>;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de salle d'étude ; considérant qu'il y a lieu d'assurer le confort des étudiants ; que la présence de ce type de local est indispensable ;
- Considérant que la demande prévoit un local poubelle permettant une évacuation aisée vers la voirie ;
- Considérant que la demande prévoit également une laverie commune équipée de 4 machines à laver et de 4 sèches linge ;
- Considérant que l'accès au bâtiment s'effectue par une pente de 7% que l'article 5 du Titre IV du RRU limite la pente à 5% sauf en cas d'aléas techniques ;
- Considérant que la porte d'entrée a une largeur de 87cm ; que l'article 6 du Titre IV du RRU impose une porte de minimum 95cm de largeur ;
- Considérant qu'il y a lieu d'assurer l'accessibilité du bâtiment aux PMR ;
- Considérant que la demande prévoit une hauteur sous plafond de 2m62 pour le rez-de-chaussée et 2m54 aux étages ;
- Considérant que la demande ne précise pas la présence d'une isolation acoustique entre les chambres et les espaces communs mais que la présence de celle-ci a été confirmée en séance ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas d'emplacement de parking ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit une façade avant en briques beiges et des châssis en aluminium de couleur bronze ainsi qu'une porte d'entrée perforée de couleur bronze, des ardoises beiges et une corniche en aluminium beige ;
- Considérant que la demande prévoit une façade arrière recouverte d'un crépi de ton chaud ;
- Considérant que les lucarnes sont recouvertes d'un revêtement en bardage en aluminium de ton beige ;
- Considérant que la façade avant dispose d'une loggia au 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que la demande prévoit une esthétique s'intégrant harmonieusement dans le bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un jardin commun au rez-de-chaussée arrière d'une superficie de 870,1m<sup>2</sup>;
- Considérant que ce jardin est peu aménagé ; que la demande prévoit le maintien d'arbres existants et l'aménagement d'un potager (+placement de nichoirs);
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un espace pour 30 vélos couvert extérieur ; considérant que le local vélo a une superficie de 59m<sup>2</sup> ; que celui-ci est implanté en partie latérale droite du jardin et dans la continuité du jardin mitoyen n°112 ;
- Considérant que la demande ne précise pas la matérialité de ce local ;
- Considérant que la demande prévoit des dalles gazon pour le cheminement vers le local vélo ainsi que sous le local vélo ;
- Considérant que le volume de ce local vélo impacte l'intérieur d'îlot et enclave davantage l'habitation mitoyenne de droite (n°112) étant donné sa proximité immédiate avec les limites mitoyennes ;
- Considérant que l'habitation mitoyenne (n°112) a une vue plongeante sur ce local vélo situé dans la prolongation de son jardin ;



- Considérant qu'il y a lieu d'apporter une attention particulière afin de ne pas provoquer de nuisances par rapport au voisinage ;
- Considérant que l'utilisation d'un local vélo par 24 étudiants impliquent des entrées et sorties répétées ainsi que des bruits de manipulation ;
- Considérant qu'une intégration du local vélos au sein du volume bâti serait plus justifié ;
- Considérant que la demande prévoit une noue infiltrante de 22m<sup>2</sup> et 6m<sup>3</sup>;
- Considérant que la demande prévoit une citerne d'eau de pluie de 15.000l dont le trop-plein est évacué vers la noue;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande prévoit le placement de deux pompes à chaleur sur la toiture plate du 4<sup>e</sup> étage ainsi que des panneaux photovoltaïques ;
- Considérant que les éléments techniques ne sont pas intégrés dans le volume du bâtiment ; que la demande est en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne les éléments techniques ;
- Considérant que les unités de pompe à chaleur sont positionnées devant des locaux techniques et la circulation intérieure ; que dès lors celles-ci n'impactent pas les chambres ;
- Considérant que la demande prévoit le placement de bacs plantés en toiture ; que la demande est en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU ; qu'il est préférable de prévoir des toitures végétalisées ;
- Considérant que la demande prévoit une isolation de type EPS en façade, PUR/PIR en toiture et de la laine minérale ainsi que de la fibre de bois pour les lucarnes ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :**

- ne pas dépasser de plus de 3m le profil mitoyen de droite (n°112) ;
- prévoir une plus grande mixité de superficie dans les chambres proposés ;
- se conformer au Titre IV du RRU en ce qui concerne l'accessibilité PMR au niveau de la porte d'entrée ;
- supprimer le local vélo en intérieur d'îlot et prévoir un local vélo au sein du bâtiment dans le volume bâti ;
- prévoir des toitures végétalisées sur les toitures plates;

**Les dérogations aux articles 4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction , toiture - hauteur et maintien d'une surface perméable) et les dérogations au Titre IV du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

©BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12533**

**Monsieur Olivier Moyens:** *la rénovation d'une maison unifamiliale, la régularisation de la construction d'une extension en façade arrière et d'une lucarne dans le versant arrière ainsi que la construction d'une extension en partie latérale droite;*  
Avenue Jean-Baptiste Depaire 206.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) n° 2 du quartier du Heymbosch approuvé par A.R. le 24/07/1954 : construction privée ;
- considérant que la demande vise la rénovation d'une maison unifamiliale, la régularisation de la construction d'une extension en façade arrière et d'une lucarne dans le versant arrière ainsi que la construction d'une extension en partie latérale droite ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin ;
  - 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);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que le bien est situé dans la cité jardin du Heymbosch ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme J.1212 concernant la construction de 14 maisons délivré le 30/01/1952 ;
- Implantation
- considérant que le bien est une maison 3 façades et qu'il se situe dans un ensemble composé de 4 maisons identiques en terme de gabarit et d'esthétique ;
- considérant que le bien s'implante en symétrie par rapport au bien situé au n°208 rue Jean-Baptiste Depaire ;
- considérant que d'après les plans d'archives et le PPAS n°2 du quartier du Heymbosch, le bien disposait d'une zone de jardin en partie latérale de la maison ;
- considérant que le bien dispose d'une zone de recul en pente par rapport au niveau de la voirie et que l'ensemble des maisons de l'îlot s'implante dans le même alignement ;
- considérant que la façade avant est orientée au Nord-Est ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que la demande régularise des modifications volumétriques réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- Considérant que d'après les plans d'archives référence J.1212, le bien ne dispose pas de garage en partie latérale droite ;
- Considérant que d'après les photos aériennes disponibles sur Brugis, le garage, d'une superficie de 14,4m<sup>2</sup>, aurait été construit entre 1953 et 1961 ;

- Considérant que ce garage est en dérogation au PPAS ; que le PPAS n'autorise pas de construction en zone de jardin ;
- Considérant qu'entre 1971 et 1977, un volume supplémentaire de type auvent ou véranda au rez-de-chaussée en façade arrière a été construit ;
- Considérant que le volume existant au rez-de-chaussée arrière a été transformé en une nouvelle extension avec une toiture plate entre 2015 et 2016 ;
- Considérant que l'extension dépasse de 3m26 le voisin de gauche (n°204) ;
- Considérant que la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant qu'une lucarne a été construite dans le versant arrière entre 1971 et 1977 ;
- Considérant que cette lucarne a été agrandie entre 2017 et 2018 ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une nouvelle extension en partie latérale droite du bien ;
- Considérant que l'extension a une profondeur de 14m90, une largeur de 2m80 et une hauteur variant de 4m59 à 6m71 (toiture à 3 pans) ;
- Considérant que cette extension s'implante entre la façade droite existante et le mur mitoyen du n°208 et dans l'alignement de la façade avant ;
- Considérant que l'extension dépasse le profil mitoyen le plus haut et le plus profond ; que dès lors la demande est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
- Considérant que la demande est en dérogation au PPAS ; que le PPAS n'autorise aucune construction en zone de jardin ;
- Considérant que la demande nécessite des rehausses de murs mitoyens ;
- Considérant que l'extension impacte l'habitation de droite (n°208) en terme de vues, d'éclairement naturel et d'ensoleillement ;
- Considérant que les dérogations ne sont pas minimales ;
- Considérant que la demande crée un précédent ;
- Considérant que l'extension ne s'intègre pas dans le bâti existant ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que le bien dispose d'un sous-sol partiel ; que celui-ci reste inchangé ;
- Considérant que le bien dispose de 3 chambres en situation de droit ;
- Considérant que la demande prévoit des transformations au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage de par l'ajout de la nouvelle extension ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un garage à vélos, d'une buanderie et d'une cuisine ;
- Considérant que ce garage a une superficie de 13,1m<sup>2</sup>, la buanderie 5,7m<sup>2</sup> et la cuisine 10,8 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande permet d'agrandir la superficie habitable du rez-de-chaussée et améliore les conditions de confort du logement ;
- Considérant que l'extension existante en façade arrière est ouverte sur le séjour et la cuisine ;
- Considérant que la demande implique des travaux de stabilité (démolition et ouverture de murs porteurs) ;
- Considérant que le niveau de plancher de la nouvelle extension se situe 55cm au-dessus du niveau de la maison existante ;
- Considérant que la demande maintient le séjour à front de voirie ainsi qu'un hall d'entrée et un sanitaire sur le palier ;
- Considérant que le 1<sup>er</sup> étage se compose de deux chambres existantes et une salle de bain ; considérant que la demande prévoit la démolition d'un mur dans la chambre en façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une chambre supplémentaire de 10,1m<sup>2</sup> et d'une pièce polyvalente de 10,2m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la pièce polyvalente dispose d'une vue vers la cuisine qui a une double hauteur ;

- Considérant que l'espace sous les combles reste inchangé ; qu'il est aménagé en chambre avec un sanitaire ;
- Considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU ;
- Considérant que l'affectation du bien reste inchangée ;
- Façades
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la modification de la porte d'entrée et des châssis ;
- Considérant que la porte est en PVC de teinte gris dont la partie centrale est vitrée en forme de demi-lune et que les châssis en bois blanc ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte gris ;
- Considérant les caractéristiques esthétiques du bien ; considérant qu'il y a lieu de prévoir une matérialité et une teinte en adéquation avec le bâti existant ;
- Considérant que la demande prévoit une esthétique contrastant avec le bâti existant pour la nouvelle extension ;
- Considérant que la demande prévoit des briques rouges semblables au revêtement de la maison principale ;
- Considérant que la différence entre la brique existante et projetée sera visible ; de par l'usure de la brique existante, les nuances de teintes et de joints ;
- Considérant que la demande prévoit des châssis en aluminium rouge, une couverture en tôle rouge, des ferronneries rouges et une descente d'eau ainsi qu'une gouttière en zinc rouge ;
- Considérant que l'alignement des nouvelles baies nuit à l'harmonie générale de la façade ;
- Considérant que la nouvelle extension ne s'intègre pas dans le style du bâti existant ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande ne précise pas la matérialité de la zone de recul ;
- Considérant que l'accès vers le garage à vélos est dallé tandis que la zone devant la maison existante est végétalisée et comprend l'escalier d'accès ;
- Considérant que la zone dallée a une largeur de minimum 2m62 à 3m50 ;
- Considérant l'article 11 du Titre I du RRU ; que la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage ;
- Considérant que la demande est dès lors en dérogation au RRU ;
- Considérant que la demande est également en dérogation au PPAS ; le PPAS impose des chemins d'accès d'une superficie réduite le plus possible ;
- Considérant que l'accès vers le garage à vélos peut être réduit au seul passage des vélos et dès lors la superficie végétalisée agrandie ;
- PEB / Ventilation / Hygiène
- Considérant que la demande ne prévoit pas la végétalisation de la toiture plate au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que le bien dispose de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate de l'extension et le versant arrière de la toiture ;
- Considérant que la demande prévoit le respect des normes PEB ; que le type d'isolant n'est pas précisé dans les plans ;
- Conclusion
- considérant que le projet soumis porte atteinte aux qualités urbanistiques de l'ensemble formé par des groupements des constructions en ordre semi-ouvert ;
- considérant que l'extension au 1er étage en façade latérale porte atteinte aux caractéristiques esthétiques et à la cohérence urbanistique du quartier ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de jardin et les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	.....
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	.....
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	.....
ADMINISTRATION COMMUNALE	.....
	.....
	.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12497**

**Monsieur Edouard-Vincent Draps:** *la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente afin d'aménager un duplex 2 chambres, la transformation d'un atelier en studio au rez-de-chaussée arrière dans un immeuble de rapport composé de 2 logements;*  
Chaussée de Jette 460.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 8.04 du quartier Albert approuvé par A.G. du 21.01.1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise *la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente afin d'aménager un duplex 2 chambres, la transformation d'un atelier en studio au rez-de-chaussée arrière dans un immeuble de rapport composé de 2 logements* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - 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) ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairement naturel des locaux sous les pentes de toiture ;
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant le permis d'urbanisme J.11931 concernant la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente, la transformation d'un atelier en logement au rez-de-chaussée et la modification du nombre d'unités de logement dans un immeuble de rapport déclaré caduque en date du 25/03/2024 ;
- Considérant l'avis favorable sous conditions de la commission de concertation daté du 30/06/2023 suivant :
  - Généralités
  - vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
  - vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) N° 8.04 QUARTIER ALBERT approuvé par A.G. du 21/01/1999: espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
  - considérant que la demande vise *la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente, la transformation d'un atelier en logement au rez-de-chaussée et la modification du nombre d'unités de logement dans un immeuble de rapport*
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/06/2023 au 22/06/2023 pour cause de :

- *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture ;*
- *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de la façade ;*
- *dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade ;*
- *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade ;*
- *dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;*
- *application de la prescription particulière 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;*
- *considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;*
- *Historique de la parcelle et du bien*
- *Considérant le permis d'urbanisme J.1722 délivré le 08 juin 1954 pour « la construction d'une maison de rapport avec atelier » ;*
- *Considérant le permis d'urbanisme J.7704 délivré le 16 décembre 2003 pour « la rénovation de bâtiments de logements existants » ;*
- *Implantation, gabarit et volumétrie*
- *Considérant que le bien est composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages supérieurs avec une toiture plate ;*
- *Considérant que le bien se situe dans un ensemble d'immeubles composés majoritairement d'un rez-de-chaussée et de trois étages avec une toiture à versants ;*
- *Considérant cependant que le bien voisin (n°462) est composé uniquement d'un rez-de-chaussée et de deux étages avec une toiture plate ;*
- *Considérant que le bâtiment concerné par la demande et le bien voisin de droite (n°462) peuvent être considérés comme ayant un gabarit bas par rapport aux autres immeubles avoisinants ;*
- *Considérant que la demande prévoit la construction d'un étage supplémentaire avec une toiture en pente dans laquelle deux lucarnes sont aménagées ;*
- *Considérant que la réhausse de la corniche déroge la prescription urbanistique du PPAS n°8.04 « Quartier Albert » puisque celle-ci dépasse la hauteur de la façade maximale (12,00 m) autorisée par le PPAS ;*
- *Considérant que le nouveau gabarit proposé rejoint le gabarit de l'immeuble voisin de gauche (n°462), que dès lors la dérogation à la prescription urbanistique est accordée ;*
- *Considérant que la nouvelle corniche proposée ne s'aligne pas à celle du bâtiment de gauche (n°458) ;*
- *Considérant que la pente de toit proposée n'est pas alignée à celle du bien voisin (n°458), que les pans de toiture inclinés se rejoignent par une toiture plate et non par une faite ;*
- *Considérant qu'il serait plus judicieux d'aligner la nouvelle toiture à celle du bien voisin (n°458) afin de réduire les ponts thermiques du pignon résiduel ;*
- *Considérant que le volume au dernier étage s'apparente dès lors à un étage supplémentaire plutôt qu'à l'aménagement d'une toiture à versants avec des lucarnes ;*
- *Considérant que la prescription du PPAS n°8.04 concernant l'éclairage naturel des espaces sous toiture indique que la largeur d'une lucarne unique dans le versant ne peut dépasser le tiers de la largeur totale de celui-ci ;*
- *Considérant dès lors que la rehausse déroge à la prescription du PPAS ;*
- *Considérant que la construction des lucarnes permet d'aménager des espaces habitables confortables au dernier niveau;*
- *Considérant dès lors que la proposition de rehausse – moyennant modifications – pourrait s'intégrer dans le contexte bâti avoisinant et que la dérogation concernant l'éclairage naturel des espaces sous toiture est dès lors acceptable ;*
- *Considérant que la demande prévoit de déplacer l'escalier situé dans le jardin afin d'augmenter la superficie de la terrasse et d'améliorer l'accès à la partie plantée depuis le logement situé au rez-de-chaussée ;*
- *Considérant les modifications proposées, la surface perméable de la zone de jardin est dès lors respectée ;*
- *Considérant la profondeur moyenne de la parcelle (16,30 m), que la surface bâtie proposée (12,60 m) dépasse donc la profondeur maximale de la zone bâtissable autorisée (12,20 m) ;*
- *Considérant dès lors que la proposition déroge à l'art. 4 du titre I du RRU concernant la profondeur de la construction ;*
- *Considérant que l'aménagement du jardin tel que proposé améliore le confort des habitants, que la dérogation est minime, que dès lors la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU est acceptable ;*
- *Façades – régularisation du remplacement de la porte d'entrée et de la porte de garage*



- Considérant que la situation de droit (J.1722 - 1954) indique que la façade avant du bien est composée d'un soubassement en pierre bleue au rez-de-chaussée, d'un parement en brique aux étages supérieurs, d'une porte d'entrée et une porte de garage en bois en partie vitrée avec des éléments de ferronnerie ;
- Considérant que la demande n'a pas précisé la date à laquelle la porte d'entrée en bois a été remplacée par une porte en PVC blanche ;
- Considérant les photos GoogleStreetView à disposition, il s'avère que la porte de garage et le châssis central du rez-de-chaussée ont été remplacés entre septembre 2014 et mai 2017 ;
- Considérant que la porte de garage sectionnelle existante permet un accès plus aisé pour l'entrée et la sortie de véhicules ;
- Considérant que la porte de garage, la porte d'entrée et le châssis s'accordent aux châssis en PVC des étages supérieurs et aux nouveaux châssis proposés pour la réhausse ;
- Considérant dès lors que la régularisation du remplacement des menuiseries au rez-de-chaussée est acceptable ;
- Façades – nouveau volume
- Considérant que la demande prévoit l'isolation du pignon latéral recouvert d'un enduit de type crépis de teinte claire ;
- Considérant que la demande prévoit le revêtement de la toiture à versant et des lucarnes en zinc laqué blanc à joint debout ;
- Considérant que le revêtement de façade proposé déroge à la prescription urbanistique du PPAS n°8.04 qui indique que toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement et doivent former entre elles une cohérence de composition par les proportions, les formats et les couleurs, que cette cohérence peut s'exprimer soit par l'analogie, soit pas la complémentarité ;
- Considérant que la représentante de l'architecte a précisé en séance que le choix du matériau de revêtement se porte sur les performances isolantes et l'indice de réflexion solaire de celui-ci, permettant de limiter la surchauffe en cas de fortes chaleurs ;
- Considérant que la matérialité proposée pour le nouveau volume contraste avec celle des étages inférieurs ;
- Considérant dès lors que la dérogation à la prescription urbanistique du PPAS peut être acceptée ;
- Considérant cependant qu'il serait toutefois préférable d'accentuer la limite horizontale entre la partie existante et la partie créée et de revoir l'aspect de la nouvelle corniche ;
- Façade avant – descente d'eaux pluviales
- Considérant que la demande prévoit l'installation d'une descente d'eaux pluviales en façade avant ;
- Considérant que le bien dispose de caves, qu'il y a dès lors lieu de relier la descente d'eau de pluie au réseau d'égout existant privatif ;
- Modification du nombre d'unités de logement
- Considérant que le bien est actuellement composé d'un atelier au rez-de-chaussée et de deux appartements de même typologie (une chambre) aux 1<sup>er</sup> et au 2<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que la demande prévoit de transformer l'atelier situé au rez-de-chaussée en un appartement (une chambre) ;
- Considérant que la demande prévoit d'aménager un duplex (trois chambres) aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que la demande densifie le bien ;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la qualité des espaces communs lorsque la demande concerne la modification du nombre d'unités de logements dans un bâtiment existant ;
- Considérant que la demande prévoit de maintenir le garage existant ;
- Considérant que la demande prévoit de transformer le bureau en façade avant en un local pour vélos et poussettes ;
- Considérant que ce local dispose d'une superficie de +/- 6,80 m<sup>2</sup>, que cette superficie n'est pas suffisante pour placer plus de trois vélos ;
- Considérant les besoins de mobilité et de transports actuels, qu'il est essentiel de privilégier les moyens de déplacement individuels de type « doux » ;
- Considérant que l'aménagement d'un local vélo a pour objectif d'encourager l'utilisation de moyens de déplacement alternatifs en Région de Bruxelles-Capitale, sa dimension doit permettre un confort d'usage, soit un accès aisé à chaque véhicule deux roues et/ou poussettes, ainsi que l'espace de manœuvre nécessaire à son déplacement ;
- Considérant que la demande ne prévoit ni l'aménagement d'un local commun pour entreposer les ordures ménagères, ni l'aménagement d'un local commun pour entreposer le matériel de nettoyage ;
- Considérant dès lors que la demande déroge à l'art. 16 concernant les ordures ménagères à l'art. 18 concernant le local pour le rangement du matériel de nettoyage du titre II du RRU ;
- Considérant la demande porte sur un bien à logements multiples existant ;

- Considérant que le bien dispose au sous-sol de quatre caves privatives, d'un local pour la chaufferie, d'un local pour la citerne à mazout et d'un local séparé pour les compteurs électriques ;
- Considérant qu'il est possible d'octroyer une cave par logement afin que chacun puisse disposer d'un espace de rangement privatif ;
- Considérant que – moyennant modifications de la disposition et de la superficies allouée aux locaux pour deux-roues et voitures d'enfants et aux espaces de rangement privatif – les dérogations à l'art. 16 et à l'art. 18 du titre II du RRU pourraient être acceptées ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que l'aménagement de l'appartement au rez-de-chaussée n'est pas optimal pour les raisons suivantes :
  - L'appartement est mono-orienté et profond ;
  - Seul deux pièces disposent de luminosité naturelle ;
  - La chambre et le séjour sont étroits (entre 2,60 m et 2,90 m de large) ;
  - Les locaux non habitables représentent 50% de la surface du rez-de-chaussée, ce qui est disproportionné par rapport à la superficie totale du logement ;
- Considérant qu'il serait préférable de soit annexer le rez-de-chaussée au logement situé au 1<sup>er</sup> étage, soit aménager cet espace en un studio afin de permettre une plus grande flexibilité d'aménagement intérieur pour les habitants ;
- Considérant que la demande prévoit la suppression de la verrière afin de créer une terrasse sur la toiture plate accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas la modification de l'aménagement intérieur des appartements situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex situé aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages ;
- Considérant que le 3<sup>e</sup> étage sera composé d'un hall, d'un WC séparé, d'un séjour avec cuisine ouverte, d'une chambre et d'un escalier menant au 4<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que l'espace cuisine est étroite (+/- 3,00 m) et que celui-ci comprend l'espace salle-à-manger ;
- Considérant que la chambre donne directement sur l'espace de la cuisine, qu'il n'y a dès lors pas de séparation entre les espaces de jour et de nuit à cet étage ;
- Considérant que le 4<sup>e</sup> étage sera composé d'un WC, d'une salle de douche et de deux chambres dont une avec salle de douche attenante ;
- Fermeture des balcons & aménagements des terrasses
- Considérant que les balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont été fermés au moyen d'un châssis afin d'aménager un local buanderie ;
- Considérant que la fermeture des balcons réduit l'apport lumineux naturel de la cuisine et supprime l'unique espace extérieur des logements ;
- Considérant cependant que la demande actuelle prévoit l'aménagement de terrasses afin d'améliorer le confort des habitants ;
- Considérant dès lors que la régularisation de la fermeture des balcons en façade arrière est acceptable ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un balcon au 2<sup>e</sup> étage et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 2<sup>e</sup> étage ;
- Considérant que la distance entre la limite des parcelles mitoyennes et des garde-corps des différents espaces extérieurs ne sont pas indiquées en plan ;
- Considérant dès lors que l'aménagement des terrasses et balcons implique une dérogation à l'art. 4 et à l'art. 6 du titre I RRU ;
- Considérant que – moyennant modification des espaces extérieurs afin que ceux-ci respectent le code civil – les dérogations à l'art. 4 et à l'art. 6 du titre I du RRU pourraient être acceptées ;
- Conclusion
- Considérant que la construction du nouveau volume s'inscrit dans le contexte bâti et que les logements supplémentaires doivent être revus afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE** et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- Revoir l'aménagement du logement du rez-de-chaussée soit en créant un studio soit un duplex avec le 1<sup>er</sup> étage ;
- Supprimer la chambre du 3<sup>ème</sup> étage ;

- *Proposer un local vélos plus en adéquation avec le nombre de chambres (tendre vers 1 vélo par chambre) ;*
- *Respecter le code civil au niveau des terrasses ;*
- *S'aligner au gabarit de la toiture du n°458 ;*
- *Revoir les proportions des baies des lucarnes ;*
- *Créer une transition plus marquée entre la partie existante et la nouvelle rehausse ;*
- *Revoir l'aspect de la nouvelle corniche ;*
- *Raccorder la descente d'eau pluviale au réseau d'égout existant privatif ;*

***Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade, la hauteur de façade, l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture et les dérogations aux art.4 et 6 RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.***

***Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.***

- Considérant que la présente demande vise à répondre aux conditions émises dans le cadre de l'avis favorable de la commission de concertation daté du 30/06/2023 ;
- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que le studio a une superficie de 70,7m<sup>2</sup> ; que certains espaces sont différenciés comme la cuisine et le hall d'entrée ;
- Considérant que le studio est conforme au Titre II du RRU ;
- Considérant que la chambre au 3<sup>e</sup> étage a été supprimée ; que la demande prévoit un séjour traversant et deux chambres sous les combles ;
- Considérant que la demande prévoit l'agrandissement du local vélos au rez-de-chaussée (4m60 de longueur au lieu de 3m36) afin de permettre le rangement de 6 vélos ;
- Considérant que la demande prévoit la modification de l'emprise des terrasses aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages en créant un recul d'1m90 par rapport aux limites mitoyennes afin de respecter le code civil ;
- Considérant que la demande prévoit l'augmentation du gabarit afin de s'aligner au profil mitoyen de gauche n°458 ;
- Considérant que la descente d'eau pluviale est reliée au réseau d'égout privé ;
- Considérant que la demande prévoit la modification de la lucarne dans le versant avant ; que celle-ci est plus large et moins haute avec une baie dont les proportions s'intègrent par rapport aux baies existantes ;
- Considérant que les modifications de gabarit améliorent l'intégration du bien dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande prévoit le placement d'un bourrelet en zinc entre la façade existante et la nouvelle rehausse ;
- Considérant que la nouvelle corniche reste inchangée ; en zinc blanc ; que cela ne répond pas à la demande précédente mais que la nouvelle corniche s'intègre dans le bâti existant ;
- Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la composition de façade, la hauteur de façade, l'éclairage naturel des locaux sous les pentes de toiture et les dérogations aux art.4 et 6 RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-**

**dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	.....
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	.....
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	.....
ADMINISTRATION COMMUNALE	.....
	.....
	.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12414**

**Madame Eldolina Bendo:** *le réhaussement de la toiture en vue de transformer un appartement en duplex et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate d'un immeuble de rapport ;*

Avenue Charles Woeste 171, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe le long d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « N° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise *le réhaussement de la toiture en vue de transformer un appartement en duplex et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate d'un immeuble de rapport* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS ;
  - Dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne :
    - la hauteur de façade ;
    - le type de toiture ;
    - la composition de la façade ;
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - 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 qu'une réclamation a été introduite préalablement à l'enquête publique ; en date du 31/01/2025 (hors enquête publique) ; que la réclamation porte sur :
  - l'impact négatif sur la lumière naturelle des parties communes ;
  - les conséquences sur la sécurité incendie et le désenfumage ;
  - l'atteinte à l'usage commun et à l'équilibre architectural du bâtiment ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite en cours d'enquête publique ; que la réclamation porte sur :
  - les dégâts subis suite à des travaux de démolition ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
  - application de la prescription 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)) ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre II du RRU concernant la hauteur sous-plafond des locaux habitables ;

- dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 777 délivré le 03/05/1935 pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme 8700 délivré le 18/03/1938 pour la construction d'annexes (cuisines) ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.1811 délivré le 17/09/1954 pour la construction d'annexes en façade arrière et des transformations intérieures ;
- Régularisation de travaux en infraction
- Considérant les plans du permis J.1811 ; que des travaux réalisés sans autorisation ont été constatés ; qu'il s'agit, entre autres, de :
  - La modification de la porte d'entrée ;
  - La modification des châssis ;
  - La modification de la corniche ;
  - L'aménagement de la zone de recul en emplacements de stationnement (entre 2013 et 2014) ;
- Considérant que seul le logement situé au 4<sup>ème</sup> étage est concerné par la demande actuelle ;
- Considérant qu'il y a lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme au nom des (co-)propriétaires en vue de régulariser les travaux précités ;
- Gabarit / Volumétrie
- Considérant que le bâtiment présente un gabarit de type R+3 avec toiture mansardée ;
- Considérant que le bâtiment est plus haut que les deux biens voisins ;
- Considérant que la demande prévoit de démolir la toiture existante ; que la demande prévoit de construire un étage supplémentaire avec toiture plate ;
- Considérant que le PPAS autorise des toitures plates pour autant que le dernier étage présente un recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant ; que tel n'est pas le cas ; que la demande déroge dès lors aux prescriptions du PPAS concernant le type de toiture ;
- Considérant que la corniche existante est maintenue ; que le niveau de la corniche du volume construit se situe à +18.63 m ; que la hauteur maximale admise de la façade par les prescription du PPAS est de +16.00 m ; que la dérogation n'est pas minime mais qu'il s'agit d'une situation existante ;
- Considérant que la demande prévoit d'aménager une terrasse sur la toiture plate à l'arrière ; que la terrasse et le volume réhaussée impliquent la dérogation à l'art. 4 concernant la profondeur de la construction et la dérogation à l'art. 6 concernant la hauteur de la toiture du titre I du RRU ; que ces dérogations ne sont pas minimales ;
- Considérant que la demande prévoit de rehausser le bâtiment d'un niveau, qu'il s'agit déjà du bâtiment le plus haut de ce tronçon de l'avenue, que de plus il est situé dans la partie basse de ce tronçon ;
- Considérant que cette rehausse n'est donc pas judicieuse ;
- Façades
- Considérant les prescriptions du PPAS concernant la composition des façades ;
- Considérant que le PPAS impose que, par bâtiment, tous les châssis, visibles depuis la voie publique, doivent être réalisés dans le même matériau et doivent présenter la même tonalité, à l'exception de la porte d'entrée ; que les châssis des étages inférieures sont

en PVC blanc ; que la demande prévoit de placer des châssis en PVC gris anthracite ; que les châssis proposés ne répondent pas aux prescriptions du PPAS bien que les châssis des étages inférieurs ne sont pas conformes à la situation de droit ;

- Considérant que le PPAS impose que, toutes les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter des matériaux de parement ; que la demande prévoit de placer des ardoises de couleur anthracite sur les façades et les pignons du nouveau volume ;
- Considérant que la demande déroge aux prescriptions du PPAS concernant la composition de la façade ;
- Considérant que le bien se situe en zone ZICHEE ; qu'il y a lieu de veiller à ce que les modifications concernant le gabarit et l'aspect des façades visibles depuis l'espace public s'intègrent de manière harmonieuse dans le contexte bâti ; que la réhausse est imposante et que le choix des matériaux de revêtement des façades (ardoises foncées) dénote par rapport aux façades voisines (principalement composés de maçonnerie de teinte claires) ;

- Aménagements intérieurs

- Considérant que le logement est actuellement composé de :
  - Un hall avec un WC séparé ;
  - Une cuisine avec salle de bain attenante ;
  - Une chambre ;
  - Un espace de séjour composé de deux pièces en enfilade mono-orientés ;
  - Un bureau ;
- Considérant que les combles sont accessibles moyennant une trappe ;
- Considérant que la demande prévoit la construction d'un escalier pour accéder au niveau supérieur ;
- Considérant que le logement réaménagé disposerait de :
  - Un hall avec un WC séparé ;
  - Un espace de séjour composé de deux pièces en enfilade et d'une cuisine attenante permettant de créer un espace traversant ;
  - Une chambre séparée des espaces de séjour par un hall ;
  - Une seconde chambre avec un dressing attenant ;
  - Une buanderie ;
  - Une salle de bain ;
- Considérant que la superficie nette éclairante du séjour est de +/- 4,00 m<sup>2</sup> ; que la superficie du local est de +/- 45,00 m<sup>2</sup> ; que la demande déroge à l'art. 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel des locaux habitables ; qu'il s'agit d'une situation existante ; que la demande prévoit d'améliorer la situation existante en aménageant la cuisine dans la continuité des espaces de séjour pour créer des espaces traversants ;
- Considérant que la hauteur sous-plafond du niveau inférieur est de 246 cm ; que la hauteur sous-plafond du niveau supérieur est de 240 cm ; que la demande déroge à l'art. 4 du titre II du RRU concernant la hauteur sous-plafond des locaux habitables ; que la dérogation concerne, entre autres, des locaux nouvellement créés ; qu'il y aurait lieu de rehausser le nouveau volume pour répondre aux normes d'habitabilité du logement ; ce qui amplifierait les dérogations du volume proposées concernant le titre I du RRU et les prescriptions du PPAS ;

- Conclusion

- Considérant le nombre important de dérogations ; que celles-ci ne sont pas minimales ;
- Considérant que la demande ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME DEFAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme.**

**Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la hauteur de façade, le type de toiture et la composition des façades ainsi que les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et les dérogations au Titre II du RRU sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.



Réunion de la Commission de Concertation du 19/12/2025

**Demande de permis d'urbanisme J.12574**

**Monsieur Abdel Al Khayari:** *l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la régularisation de la modification de la lucarne en façade arrière;*

Avenue Odon Warland 124, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités

- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « N° 8.05 QUARTIER ALBERT » approuvé par A.R. du 25/02/1999 : espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la régularisation de la modification de la lucarne en façade arrière* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/11/2025 au 11/12/2025 pour cause de :
  - 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 qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

- Historique de la parcelle et du bien

- Considérant le permis d'urbanisme 8660 délivré le 28/01/1938 pour la construction d'un immeuble de rapport ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.7855 délivré le 26/04/2005 pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- Considérant l'A.G. 52-2018 autorisant le placement d'une descente d'eaux pluviales en façade avant ;

- Régularisation de la modification de la lucarne

- Considérant les plans d'archives du permis d'urbanisme 8660 ; que la toiture à versant dispose d'une lucarne en façade arrière dans la prolongation de la cage d'escalier ;
- Considérant les photos aériennes (BruGIS) ; que la lucarne ne correspond pas aux plans des archives ; que celle-ci est construite sur toute la largeur de la façade ; qu'il n'est pas possible de dater avec précision ces modifications ; que cette lucarne est visible sur les photos aériennes depuis 1977 ; que celle-ci s'intègre dans le contexte environnant bâti ;

- Gabarit et aménagement de la terrasse

- Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une terrasse sur toute la surface de la toiture plate ;
- Considérant que l'immeuble a un gabarit de type R+3 avec toiture en pente et lucarne arrière ; que les immeubles voisins de la rue Corneille de Clercq ont un gabarit de type

R+1 avec toiture en pente ; que l'immeuble concerné par la demande est dès lors significativement plus haut que les bâtiments avoisinants ;

- Considérant que la demande déroge à l'art. 4 du titre I du RRU concernant la hauteur de la construction et à l'art. 6 du titre I du RRU concernant la profondeur de la construction ; qu'il y a lieu de limiter l'effet belvédère de la terrasse sur l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande prévoit de placer deux pare-vues en bois du côté droit sur le mur mitoyen ; qu'une terrasse moins profonde nécessiterait moins de pare-vues, ce qui impacterait moins la luminosité de la cour de l'immeuble voisin ; qu'il serait judicieux de réduire également les vues plongeantes du côté gauche et vers l'arrière de la parcelle ; qu'il serait dès lors judicieux de prévoir un recul par rapport à l'alignement de la façade arrière et de limiter la largeur de la terrasse ;
- Considérant qu'une partie de la toiture plate pourrait être végétalisée pour améliorer la gestion des eaux pluviales ;
- Considérant qu'en réduisant la superficie de la terrasse, les dérogations seraient moins impactantes et peuvent dès lors être accordées ;
- Conclusion
- Considérant que le logement ne dispose actuellement pas d'espace extérieur ; que l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate améliore le confort des habitants ;
- Considérant que la demande répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme** à condition de :

- Réduire la superficie de la terrasse à une profondeur d'environ 2m62 et 4m50 de large ;
- Prévoir une toiture verte sur la superficie restante de la toiture plate ;

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME .....

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT .....

ADMINISTRATION COMMUNALE .....

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

\_\_\_\_\_