



COMMISSION DE CONCERTATION DU  
jeudi 23 avril 2026

7<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 19322 – Demande de Monsieur et Madame Camille BERTRAND pour mettre en conformité la construction d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture, Rue de l'Ambève 29

**ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la construction d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture

**MOTIFS :**

- dérogations aux articles 4 (profondeur) et 6 (toiture-hauteur) du titre I du RRU ;
- dérogation à l'article 12 (aménagement des zones de cours et jardins et des zones latérales) du titre I du RRU ;
- dérogation à l'article 13 ( maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;
  
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

**ENQUETE :** Du **26/03/2026** au **09/04/2026**, aucune lettre de remarques ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**AUDITION :** Monsieur BERTRAND, le demandeur, Monsieur JANSSEN, l'architecte.

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BUP-DPC :**

EXCUSÉ

**Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :**

**Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :**

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une maison unifamiliale et créer une lucarne en toiture ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de la construction de la maison (vu l'absence d'archives) ;
- la construction d'une lucarne en toiture avant ;
- l'aménagement des combles en chambres ;

- la construction d'une lucarne en toiture avant ;
- l'aménagement des combles en chambres ;
- le remplacement des châssis en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 26/03/2026 au 09/04/2026 et qu'aucune lettre de remarque n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'il n'existe pas d'archives et dès lors pas de situation de droit pour le bien ; que l'entièreté du bâti est présent depuis les années 30 sur les vues aériennes ;

Considérant que la maison se présente en situation de fait avec des caves au sous-sol, les pièces de vie au rez donnant sur un espace de cour arrière et deux chambres à l'étage avec une salle de bain centrale ;

Considérant qu'en situation projetée, la maison est modifiée avec l'ajout de deux chambres sous toiture moyennant l'ajout d'une lucarne en toiture avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension arrière au rez et au premier étage dépasse de 4,50m environ en profondeur (et hauteur) le profil construit du voisin mitoyen du n° 27 ;

Considérant en effet que cette extension arrière contient une partie du séjour et un espace de rangement au rez-de-chaussée et une chambre à l'étage ; que celle-ci est présente sur les orthoplans depuis les années 30 et dès lors vraisemblablement la construction de la maison ;

Considérant par conséquent que les constructions arrières ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que la parcelle ne dispose pas du tout de surface végétalisée arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas de surface perméable au moins égale à 50% de sa superficie ;

Considérant que la surface extérieure arrière de la maison est relativement restreinte (15m<sup>2</sup> environ) et présentant de surcroît une toute petite extension (rangement) avec un auvent ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont acceptables étant donné l'exiguïté de la zone ;

Considérant la construction d'une nouvelle lucarne en toiture avant afin d'aménager une chambre sous toiture ;

Considérant qu'en raison de la configuration particulière du bâtiment, l'intervention au niveau de la lucarne avant ne permet pas de satisfaire pleinement aux critères d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme ; que l'étroitesse de la façade conjuguée à la déviation des mitoyennetés et à la position des éléments de structure ne permet pas la réalisation d'une lucarne d'une hauteur suffisante ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 (superficie minimale) du titre II du RRU en ce qu'aucune chambre de la maison ne dispose de 14m<sup>2</sup> minimum de surface habitable ;

Considérant que la demande déroge aux articles 3 (superficie minimale) et 4 (hauteur sous plafond) du titre II du RRU en ce que la 4<sup>ème</sup> chambre ne dispose que de 4,7 m<sup>2</sup> de superficie habitable sous 2,20m de hauteur sous plafond ; que cette chambre 4 n'est pas acceptable et que celle-ci devrait être une extension (dressing, espace de rangement) de la chambre 3 située au même niveau ;

Considérant que la demande déroge également au titre II du RRU en matière d'éclairage naturel en ce que la chambre avant au premier étage de la maison ne dispose que de 1,75 m<sup>2</sup> de surface

éclairante pour 13,3m<sup>2</sup> de surface de la pièce ; qu'il s'agit d'une chambre et que la situation date plus que probablement de la construction de la maison ;

Considérant par ailleurs que les chambres du premier étage de la maison ne disposent pas de la hauteur sous plafond suffisante (2,20m de hauteur pour la chambre arrière et 2,30m de hauteur pour la chambre avant) ; que cette situation date également de la construction de la maison ;

Considérant que les dérogations au titre II du RRU en matière de superficie minimale (article 3), hauteur sous plafond (article 4) et de surface éclairante (article 10) sont acceptables excepté pour la chambre 4 qui devra devenir un espace de rangement ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207 § 3 du CoBAT ;

Considérant que les châssis de fenêtres en bois de teinte naturelle et la porte d'entrée en PVC blanc sont remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris clair sur l'ensemble de l'immeuble ; que le châssis du premier étage ne respecte pas le cintrage de la baie ;

Considérant que la porte d'entrée en PVC de teinte blanche est remplacée par une porte d'entrée en aluminium de teinte gris clair également ; que la corniche est maintenue en bois de teinte blanche ;

Considérant que la lucarne projetée en toiture avant sera revêtue d'ardoises de teinte grise, similaires à celles déjà présentes sur d'autres bâtiments de la rue et équipée d'un châssis de fenêtre en aluminium de teinte gris clair, identique à ceux prévus en façade ; qu'un profil de rive de même teinte est également posé sur cette lucarne ;

Considérant qu'un caisson à volet avec saillie se trouve en façade avant ; que celui-ci devra être enlevé car ce type de dispositif est interdit en façade avant ;

Considérant que les modifications entreprises en façade avant s'intègrent de façon harmonieuse aux caractéristiques architecturales du bien ainsi que dans le bâti environnant ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer la chambre 4 sous toiture et en faire un espace de rangement ;
- supprimer le caisson à volet en façade avant ;
- respecter le cintrage de la baie au premier étage en façade avant ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins et zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art. 13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de superficie minimale (article 3), hauteur sous plafond (article 4) et éclairage naturel (article 10) sont octroyées pour les chambres 1 et 2 moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations en matière de superficie minimale (article 3) et hauteur sous plafond (article 4) sont refusées pour la chambre 4 sous toiture ;

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis, accompagnés des formulaires et autres documents modifiés.