

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39257

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 15/09/2026

14. Dossier PU-39257 - sk

<u>DEMANDEUR</u>	Madame Margaux Singer
<u>LIEU</u>	BOULEVARD DU JUBILÉ 113
<u>OBJET</u>	l'aménagement d'une terrasse au 5e étage d'un immeuble (maintien des 5 logements)
<u>ZONE AU PRAS</u>	zone d'habitation, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 25/08/2026 au 08/09/2026 – 1 courrier sans demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Margaux SINGER pour l'aménagement d'une terrasse au 5e étage d'un immeuble (maintien des 5 logements), **Boulevard du Jubilé 113** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 25/08/2026 au 08/09/2026** et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :
 - o Titre I, art.6 – toiture ;

Considérant que **1 courrier de remarques sans demande d'être entendu** a été introduit lors de l'enquête publique ;

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent l'aménagement d'une terrasse extérieure ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18131, délivré en date du 01/07/1932, pour la construction d'un immeuble ;

Vu le permis d'urbanisme PU-18266, délivré en date du 14/10/1932, pour la construction d'une toiture à la française ;

Vu le permis d'urbanisme PU-21211, délivré en date du 14/10/1938, pour des transformations intérieures ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'une terrasse au 5e étage d'un immeuble (maintien des 5 logements) ;

Considérant que le bien se présente sous la forme d'un immeuble commercial de rapport ; qu'il se compose d'un rez-de-chaussée, 4 étages, un niveau de combles, une toiture et un sous-sol ; que la situation légale reprend, dans les derniers renseignements urbanistiques établis en 2025, 5 logements et un commerce (rez-de-chaussée) ;

Considérant que la demande actuelle ne porte que sur le duplex haut, repris dans les combles (5^e) et toiture ; que, si le dossier initial manque de détail sur l'aménagement intérieur, l'architecte transmet par mail le renseignement d'un duplex 1-chambre, organisé avec des pièces de vie au 5^e étage et une chambre dans la pointe de toiture ; que l'accès principal est confirmé depuis les communs entre les étés +4/+5 et la cage d'escalier privatisée entre les deux derniers niveaux ; que le logement apparaît dès lors correctement compartimenté ;

Considérant que le projet avancé se limite à l'aménagement d'une terrasse (15m²) sur une toiture plateforme existante située à l'arrière du bien ; qu'un espace extérieur privatif est toujours une plus-value pour un logement en ville ; que la situation de l'intérieur d'ilôt permet un aménagement normalement sans nuisance pour le voisinage direct ; que la plateforme disponible expose une orientation favorable ;

Considérant que la trace d'une porte d'accès vers la toiture plate concernée existe déjà sur les plans du PU-18266 (1932) ; que la note explicative reprend quelques photos de l'ancienne situation, présentant encore les menuiseries d'origine ; qu'on y voit également la présence d'un ancien auvent et de quelques barres de garde-corps ; qu'une utilisation de la plate-forme existante peut dès lors être jugée comme préalablement existante ;

Considérant que la note explicative décrit ensuite un agrandissement antérieur de la baie d'accès, avec maintien du linteau existant et sans modification structurelle apparente ; que cette partie de la demande n'est pas jugée impactante dans le cadre de la procédure en cours ;

Considérant que l'aménagement de la nouvelle terrasse engendre par contre, selon les plans projetés, la rehausse des acrotères (+/- 20cm) et l'installation d'une palissade brise-vue en bois pour éviter les vues directes vers le voisin de droite (n°111) ; que l'ensemble doit être considéré comme une rehausse de volume ou de mitoyen mitoyen qui déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que, contrairement à la note explicative, la commission de concertation ne juge pas cette dérogation comme « mineure » mais qu'elle présente un réel impact pour l'intérieur d'ilôt ; que, si la faible rehausse des acrotères apparaît entendable, la solution du brise-vue, peu durable, n'est jamais acceptable ; qu'il y a dès lors lieu de prévoir une zone de recul, par rapport au voisin de droite, végétalisée et non accessible, sur

une largeur minimum de 60cm depuis l'axe mitoyen (toiture végétale ou bacs à plantes fixes (hauteur garde-corps)) ;

Considérant que cette modification ne s'accorde pas avec le recul, lié aux vues droites, du code civil (1m90) ; qu'elle est cependant jugée tolérable étant donné qu'une trace de la terrasse existe depuis la construction des étages concernés (1932) ;

Considérant que l'architecte renseigne, en séance de commission de concertation, une rehausse des façades (+/- 20cm) pour une fixation autoportante de la nouvelle terrasse, sans appui sur la toiture existante ; qu'elle confirme une remise en état de l'étanchéité et une finition soignée des nouveaux acrotères ;

Considérant qu'une remarque est introduite dans le cadre de l'enquête publique ; que la propriétaire du 4^e étage souligne la présence de sa chambre sous la future terrasse et demande un des horaires, dans le cadre des travaux, selon le ROI de l'immeuble ; que cette question se doit d'être réglée à l'amiable entre voisins ;

Considérant que les vues google laissent, enfin, apparaître un ensemble de châssis en PVC pour les différents étages de la façade avant ; que le bien se situe pourtant en ZICHEE ainsi que le long d'un espace structurant emblématique de la Commune ; que le PVC n'est pas considéré comme un matériau durable ou suffisamment qualitatif au vu de la situation urbanistique du bien ; que, bien que ce sujet concerne l'ensemble de la copropriété, il y a lieu d'assurer le remplacement de tous les châssis par des éléments en bois, travaillés à l'ancienne et conformes aux divisions d'origine (PU-18131) ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- prévoir une zone de recul, par rapport au voisin de droite, végétalisée et non accessible, sur une largeur minimum de 60cm depuis l'axe mitoyen (toiture végétale ou bacs à plantes fixes (hauteur garde-corps)) ;

Article 2

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

- Assurer une base constructive propre et saine de la toiture plate existante, avant la mise en place de la nouvelle terrasse ;
- Veiller à obtenir l'accord de la copropriété pour les travaux de rénovation impactant les parties communes de l'immeuble ;
- Trouver un accord à l'amiable avec la voisine du 4^e étage pour l'exécution des travaux ;
- Assurer, pour la façade avant, le remplacement de tous les châssis par des éléments en bois, travaillés à l'ancienne et conformes aux divisions d'origine (PU-18131) ;

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 6 – toiture – (rehausse des acrotères +/- 20cm)

est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas
Pauwels
(Signature)

Signé numériquement par Nicolas Pauwels
(Signature)
DN: C=BE, SN=Pauwels, G=Nicolas
Georges, SERIALNUMBER=76072330964,
CN=Nicolas Pauwels (Signature)
Raison : Je suis l'auteur du document
Emplacement : l'emplacement de votre
signature ici
Foxit PhantomPDF Version: 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

Schwind
d Nico

Digitally signed by Schwind Nico
DN: CN=Schwind Nico, E=
nschwind@urban.brussels
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.09.21 11:16:40+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort
(Signature)

Digitally signed by
Colette Fort (Signature)
Date: 2026.09.18
10:13:16 +02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

