

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39215

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/02/2026

10. Dossier PU-39215 - nb

DEMANDEUR

Monsieur Julien Mirada

LIEU

RUE DE L'INTENDANT 274

OBJET

ZONE AU PRAS

la rehausse d'un étage (R+2+T vers R+3) et la création d'annexes à l'arrière zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes -Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis. -Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **LEOPOLD II (PARTIE A)bv. du jubile, limite communale ouest approuvé** par arrêté royal en date du 23/01/1992.-

ENQUETE PUBLIQUE

MOTIFS D'ENQUETE/CC

du 03/02/2026 au 17/02/2026 – 0 courrier

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

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

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur Julien Mirada pour la rehausse d'un étage (R+2+T vers R+3) et la création d'annexes à l'arrière, rue de l'Intendant 274 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/02/2026 au 17/02/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur)
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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

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

Considérant que la demande déroge, en outre, au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne :

- Titre II, art.3 – surfaces minimales
- Titre I, art.10 – surface nette éclairante

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

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

Considérant que le bien se situe en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zones mixtes au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé **LEOPOLD II (PARTIE A) bv. du jubile, limite communale ouest** approuvé par arrêté royal en date du 23/01/1992 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Autour de Simonis ;

Considérant que la situation légale du bien reprend une maison unifamiliale en R+2+T ayant une surface hors-sol de 104 m² ; que la parcelle est de forme triangulaire et d'une surface modeste de 31,5m² ;

Considérant que la demande concerne rehausse d'un étage de la maison, soit le passage d'un gabarit R+2+T vers un R+3, et la création d'annexes à l'arrière et que la surface hors-sol total passe de 104 m² à 112 m²;

Considérant que la construction d'un étage supplémentaire en toiture respecte les hauteurs maximales imposées par le PPAS, à savoir les 14m pris au-dessus de la corniche ; que la proposition déroge au PPAS au niveau de la forme de la toiture : que le règlement préconise une toiture à versants et que la toiture projetée est une toiture terrasse accessible ; que la proposition d'une toiture plate ne modifie cependant pas l'expression architecturale de la façade vue depuis la rue (la toiture existante à un seul versant étant déjà à peine visible depuis l'espace public) et offre en contrepartie la possibilité de proposer une toiture accessible au logement et d'augmenter la surface perméable de la parcelle ; que pour ces raisons la proposition d'une toiture plate en remplacement de la toiture à versant est jugée acceptable ; que la dérogation au PPAS concernant la toiture projetée est dès lors accordée ;

Considérant que le volume envisagé au niveau R+3 dépasse le profil mitoyen droit le plus haut et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que toutefois l'immeuble voisin de gauche présente une hauteur

inhabituellement basse et que l'immeuble sis au n°270 constitue, au regard du front bâti environnant, une référence volumétrique plus pertinente ; que la hauteur proposée peut dès lors être jugée acceptable au regard des caractéristiques du bâti environnant et que la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU est dès lors accordée ;

Considérant que la demande envisage ensuite des extensions en partie arrière ;
Que dans un premier temps le rez-de-chaussée projeté occupe l'entièreté de la parcelle et dépasse les $\frac{3}{4}$ de sa profondeur ; que cela déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en matière de profondeur ; que cette dérogation en profondeur est jugée acceptable car la proposition d'un espace arrière en pleine terre paraît peu pertinent dans cette parcelle de forme triangulaire inhabituelle et dont l'espace arrière est fort sombre et exigü ; que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU peut dès lors être accordée ;

Considérant en second lieu que la demande vise l'extension du niveau R+1 en partie arrière, afin d'aménager une salle de douche pour la chambre du R+1 ; que cette extension en partie arrière déroge à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur) puisqu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ; que toutefois la parcelle, comme précisé plus haut, présente une configuration atypique et qu'elle est particulièrement enclavée, notamment en raison de la présence de la construction de droite au n°276 qui génère déjà une ombre portée significative sur les constructions situées à sa gauche, de sorte que l'ajout d'un volume au niveau R+1 n'est pas de nature à réellement impacter les qualités d'intérieur d'îlot ; que l'extension envisagée améliore par ailleurs l'habitabilité du logement en permettant l'aménagement d'une salle de bain directement accessible depuis la chambre du R+1 ; qu'un accès à la salle de bain située au RDC ne constituerait pas une alternative satisfaisante, car il impliquerait la traversée de la chambre du RDC ; que cette partie de la demande est dès lors jugée positive et que la dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU est accordée ;

Considérant ensuite que la demande vise la construction d'un escalier arrière, en métal, permettant de relier le niveau R+3 à la toiture terrasse ; que cet escalier extérieur dépasse le profil mitoyen le plus haut de droite et déroge à l'art.6 du Titre I du RRU ; que toutefois, compte tenu de la faible hauteur du voisin de gauche situé au n°272, celui-ci ne peut être retenu comme une hauteur pertinente de référence, et que, comme exposé ci-avant, l'immeuble situé au n°270 constitue dans ce contexte un repère volumétrique plus approprié ; qu'en conséquence, la hauteur projetée de l'escalier est jugée acceptable ;

Considérant que l'escalier extérieur déroge également à l'art.4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la façade ; que cette configuration entraîne une diminution de la luminosité des pièces situées aux niveaux inférieurs ; que toutefois ces pièces concernent exclusivement les chambres du logement et que la présence de l'escalier contribue à améliorer la qualité des espaces de vie : que la cuisine est directement en lien avec la terrasse accessible ; que l'accès à un espace extérieur privatif est une plus-value indéniable pour un logement en ville ; que dès lors, les qualités apportées au projet l'emportent sur les nuisances engendrées et que la proposition d'un escalier d'accès à la terrasse est jugée positive ;

Considérant que l'escalier extérieur s'étend jusqu'à l'axe de la limite mitoyenne ; que cela supprime toute possibilité d'ériger/rehausser un mur mitoyen et qu'il convient de maintenir l'escalier à une distance minimum de 14cm par rapport à l'axe de limite mitoyenne ;

Considérant que l'escalier engendre des vues directes sur la parcelle contiguë et que cette situation est contraire aux dispositions du Code civil relatives aux vues droites, lesquelles imposent un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites séparatives ; qu'il convient dès lors de retravailler le projet afin de parvenir à un aménagement conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues directes ;

Considérant que l'aménagement intérieur de la maison est globalement fonctionnel ; que certaines pièces sont en deçà des surfaces règlementaires (le séjour situé au R+2) et des surfaces nettes éclairantes règlementaires, mais que la forme atypique et exiguë de la parcelle ne permet pas d'échapper à ces dérogations ; que les dérogations demandées aux art.3 et 10 du Titre II du RRU sont dès lors jugées acceptables ;

Considérant que la demande vise la modification de la façade sur rue ; que le bâtiment est en ZICHEE et qu'en cette zone la modification de la façade visible depuis l'espace public doit répondre à la nécessité de sauvegarder et de valoriser les qualités culturelles, historiques, esthétiques de la zone et doit promouvoir l'embellissement de celle-ci ; qu'il convient dès lors de soigner la qualité de la façade sur rue ;

Considérant que la façade en situation légale est en brique de tons rouge et blanc, qu'elle est composée de baies qui s'alignent au niveau des étages courants et qu'elle reprend une corniche marquée, ornée de modénature en sous-face ; qu'en situation projetée, la façade adopte un langage plus contemporain et épuré : que le couronnement de l'immeuble devient moins affirmé ; que le revêtement de la rehausse au niveau R+3 reprend une brique dans les mêmes tonalités rouge et blanc que la façade existante, mais avec une proportion inversée, le blanc devenant dominant au niveau de l'extension ; que la commission de concertation apprécie ce jeu alterné et inversé des briques qui permet de distinguer l'intervention de l'existant tout en maintenant une harmonie d'ensemble ;

Considérant que la composition des baies s'inscrit dans une logique similaire, en reprenant les proportions existantes tout en introduisant une variation en partie droite, où la largeur des ouvertures devient plus importante ;

Considérant que les châssis sont subdivisés en 3 parties au lieu de 4 et que ces nouvelles proportions apparaissent harmonieuses ;

Considérant que les châssis projetés sont en bois de ton naturel, que cela est positif car le bois est un matériau durable et écologique et qu'il dessert l'esthétique de la façade sur rue ; qu'il convient de bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

Considérant dès lors, au vu des éléments décrits ci-dessus, que les modifications apportées en façade sur rue sont jugées qualitatives et qu'elles sont acceptables ;

Considérant que la porte d'origine a été remplacée, ce qui est regrettable et qu'il convient de la préserver ;

Considérant que la toiture est partiellement végétalisée ; qu'il convient de proposer une épaisseur de substrat de 20cm minimum, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune et de flore étant limité et ne créant pas une vraie couche de végétation temporisante ;

Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales est prévue dans la cave ;

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 :

- Retravailler le projet de manière à proposer un aménagement conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues directes ; dans le cas où l'escalier est maintenu à l'extérieur du bâtiment, veiller à le placer à une distance minimum de 14cm par rapport à l'axe de la limite mitoyenne ;
- Préserver la porte d'origine ;
- Proposer pour la partie végétalisée de la toiture une épaisseur de substrat de 20cm minimum ;

Article 2

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

- Veiller à végétaliser la toiture, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune et de flore étant limité et ne créant pas une vraie couche de végétation temporisante ;
- Veiller à bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art.3 – surfaces minimales

Titre I, art.10 – surface nette éclairante

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

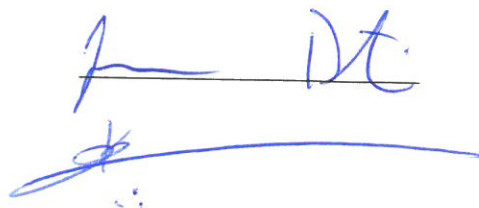
SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



Article 1

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

- Retravailler le projet de manière à proposer un aménagement conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues directes ; dans le cas où l'escalier est maintenu à l'extérieur du bâtiment, veiller à le placer à une distance minimum de 14cm par rapport à l'axe de la limite mitoyenne ;
- Préserver la porte d'origine ;
- Proposer pour la partie végétalisée de la toiture une épaisseur de substrat de 20cm minimum ;

Article 2

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

- Veiller à végétaliser la toiture, sachant que la solution de type « Quick Sedum » ne peut être envisagée car elle est n'est pas considérée comme un système de toiture végétale efficace, son bénéfice en termes de faune et de flore étant limité et ne créant pas une vraie couche de végétation temporisante ;
- Veiller à bien choisir les menuiseries bois, munies d'un profil travaillé et qualitatif ;

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.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre I, art. 4 – profondeur

Titre I, art. 6 – hauteur

Titre II, art.3 – surfaces minimales

Titre I, art.10 – surface nette éclairante

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Nicolas Pauwels (Signature)
Signé numériquement par Nicolas Pauwels (Signature)
 DN: C=BE, SN=Nicolas Pauwels, O=Nicolas Georges
 SERIALNUMBER=76072330964
 CN=Nicolas Pauwels (Signature)
 Reason: Je suis l'auteur du document
 Emplacement: Temp placement de votre signature ici
 Date: 19-03-2026 19:01:11
 Foxit Reader/PC: Version: 8.7.1

MONUMENTS ET SITES

Nico Deswaef (Signature)
Digitally signed by Nico Deswaef (Signature)
 DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature), GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=89102339579
 Reason: I am the author of this document
 Location:
 Date: 2026.03.17 14:34:59+01'00'
 Foxit PDF Reader/Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Colette Fort (Signature)
Digitally signed by Colette Fort (Signature)
 Date: 2026.03.17 19:41:14 +01'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

