DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

NOTE EXPLICATIVE **Bruxelles, 08.09.2026**

Projet : 698 Chaussée d'Alsemberg à 1180 UCCLE
Demandeur :

LOCALISATION

Le bien se situe au **698 Chaussée d'Alsemberg à 1180 UCCLE**. Il s'agit d'un ensemble des deux bâtiments reliées au niveau du REZ.



DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

LA SITUATION DE DROIT

Selon les plans d'archives et les renseignements urbanistiques consultés, l'immeuble est affecté comme suit :

- un commerce au rez-de-chaussée, côté rue ;
- un logement aux étages du bâtiment avant ;
- un atelier dans le bâtiment arrière.

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale

LA SITUATION DE FAIT

La situation existante ne correspond pas entièrement aux plans d'archives consultés.
D'après les vues aériennes de @Brugis, la cour située entre les deux bâtiments semble avoir été couverte au plus tard en 1971.
Le bâtiment arrière est actuellement utilisé comme logement. **Selon le dernier RU c'est depuis le 1983 (soit avant 1992).** Les vues historiques de @Brugis montrent que des fenêtres de toiture (Velux) étaient déjà présentes avant 1987, ce qui laisse supposer que les étages étaient déjà aménagés à des fins d'habitation à cette époque. Par ailleurs, selon les informations recueillies, l'occupant actuel y résiderait depuis une quarantaine d'années.



En situation de fait, l'immeuble comprend :

- un commerce au rez-de-chaussée, côté rue ;
- un logement dans le bâtiment arrière (rez-de-chaussée + 1er étage + 2e étage sous toiture);
- un studio au 1er étage du bâtiment avant ;
- un duplex au 2e étage et dans les combles du bâtiment avant.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

LE PROJET

La présente demande a pour objet :

1. **La rehausse du volume bâti du bâtiment avant ;**
2. **La réalisation d'une lucarne en façade avant (côté rue) ;**
3. **La rehausse du volume bâti du bâtiment arrière ainsi que la réalisation d'une lucarne ;**
4. **La création d'une cour à ciel ouvert entre les deux bâtiments ;**
5. **La réalisation de deux terrasses en façade arrière ;**
6. **La modification des châssis en façade avant (couleur et divisions) ;**
7. **Le changement d'affectation de l'atelier en logement ;**
8. **La modification du nombre et de la répartition des unités, afin de créer quatre unités distinctes, à savoir :**
    - **un commerce au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;**
    - **un duplex de deux chambres aux 1er et 2e étages du bâtiment avant ;**
    - **un duplex de deux chambres aux 3e et 4e niveaux du bâtiment avant ;**
    - **une maison unifamiliale de deux chambres dans le bâtiment arrière ;**
9. **Diverses interventions intérieures, notamment au niveau de la structure porteuse.**

LE VOLUME

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur un ensemble composé de deux bâtiments reliés au rez-de-chaussée. L'immeuble s'inscrit entre deux constructions mitoyennes présentant des gabarits sensiblement différents.

Le bâtiment mitoyen de droite (n°700) présente une hauteur en façade à rue ainsi qu'un développement en profondeur nettement plus importants que ceux du n°698. À l'inverse, le bâtiment mitoyen de gauche (n°694) présente une façade à rue plus basse ainsi qu'une toiture à versants de dimensions plus réduites que celle du bâtiment concerné. En revanche, son volume construit en profondeur s'aligne avec le bâtiment arrière du n°698. Par ailleurs, l'analyse des gabarits de la rue montre que la façade du n°694 constitue une exception et apparaît anormalement basse par rapport aux gabarits de la rue.

Compte tenu de ce contexte urbanistique, le projet privilégie un développement en hauteur plutôt qu'une augmentation de l'emprise au sol. Il prévoit dès lors une rehausse des volumes construits, tant pour le bâtiment avant que pour le bâtiment arrière.

Concernant le bâtiment avant, le mitoyen de gauche ne constituant pas une référence pertinente en raison de son gabarit particulièrement bas, le projet prend comme point de départ le profil existant du bâtiment. La rehausse proposée en façade à rue reste limitée et ne dépasse pas 3,00 m par rapport au profil actuel. En façade arrière, compte tenu du gabarit important du bâtiment mitoyen de droite, il est proposé de réaliser un volume à toiture plate, impliquant une dérogation en hauteur qui s'intègre dans le contexte bâti environnant.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

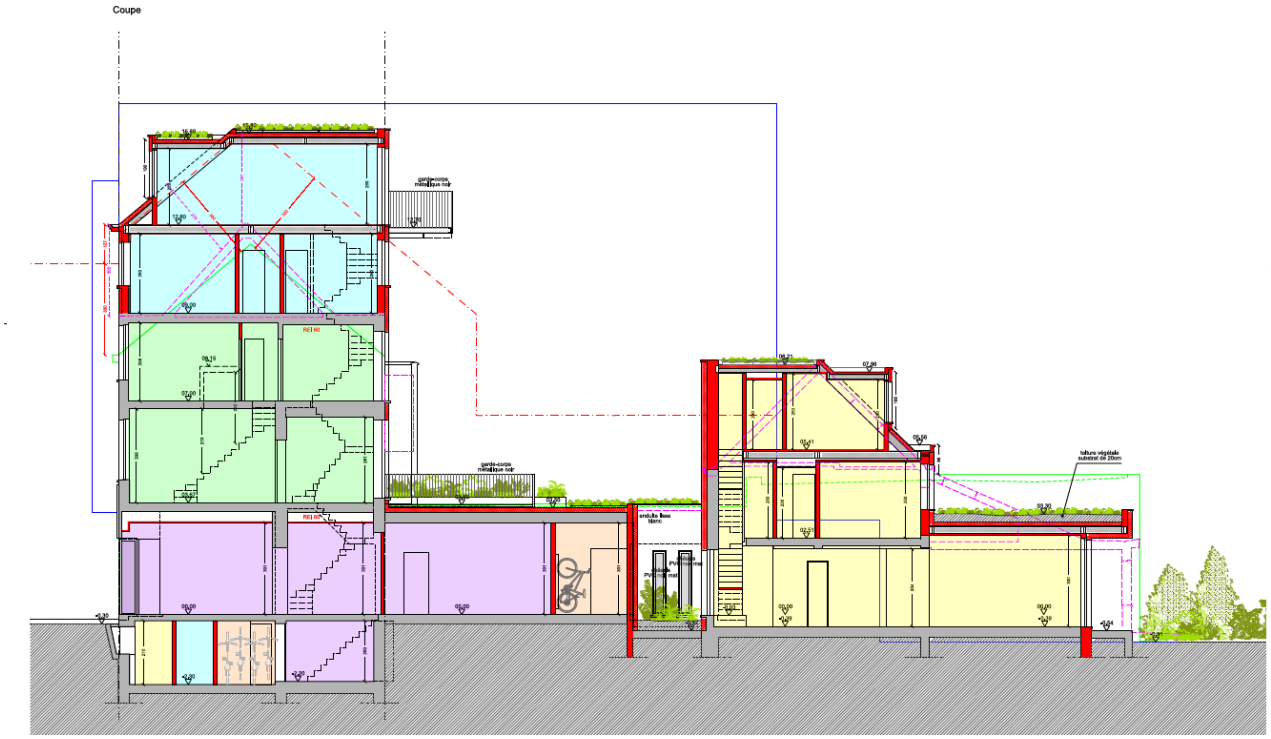
Le projet prévoit également l'aménagement de deux terrasses en façade arrière : l'une au niveau du 1er étage, sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée, et la seconde au niveau du 4e étage, réalisée en porte-à-faux. Bien que cette dernière implique une dérogation, elle apparaît justifiée au regard du gabarit du bâtiment voisin. En outre, elle respecte les dispositions du Code civil et n'engendre pas de nuisances particulières pour les propriétés voisines.

Une partie du volume construit au rez-de-chaussée sera démolie afin de recréer une cour à ciel ouvert entre les deux bâtiments. Cette intervention permettra d'améliorer l'apport de lumière naturelle au bâtiment arrière, dont le rez-de-chaussée bénéficiera ainsi d'un éclairage naturel tant en façade avant qu'en façade arrière, côté jardin. Le volume conservé sera uniquement adapté afin d'y intégrer une isolation par l'extérieur et de refaire l'étanchéité de manière conforme.

En situation de fait, le bâtiment arrière présente un gabarit de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, sous une toiture à deux versants, dont le versant arrière se prolonge jusqu'au niveau du premier étage. Le projet prévoit une reconfiguration de ce volume afin d'améliorer son habitabilité tout en s'intégrant au contexte existant.

En façade avant, il est proposé une rehausse jusqu'au niveau R+2, avec une toiture plate. Cette intervention s'inscrit en grande partie dans le gabarit du bâtiment mitoyen de droite. En façade arrière, la toiture du rez-de-chaussée sera transformée en toiture plate afin de permettre la création d'une baie verticale au premier étage. Le second étage conservera le versant de toiture existant, qui sera isolé par l'extérieur, tandis qu'une lucarne y sera intégrée.

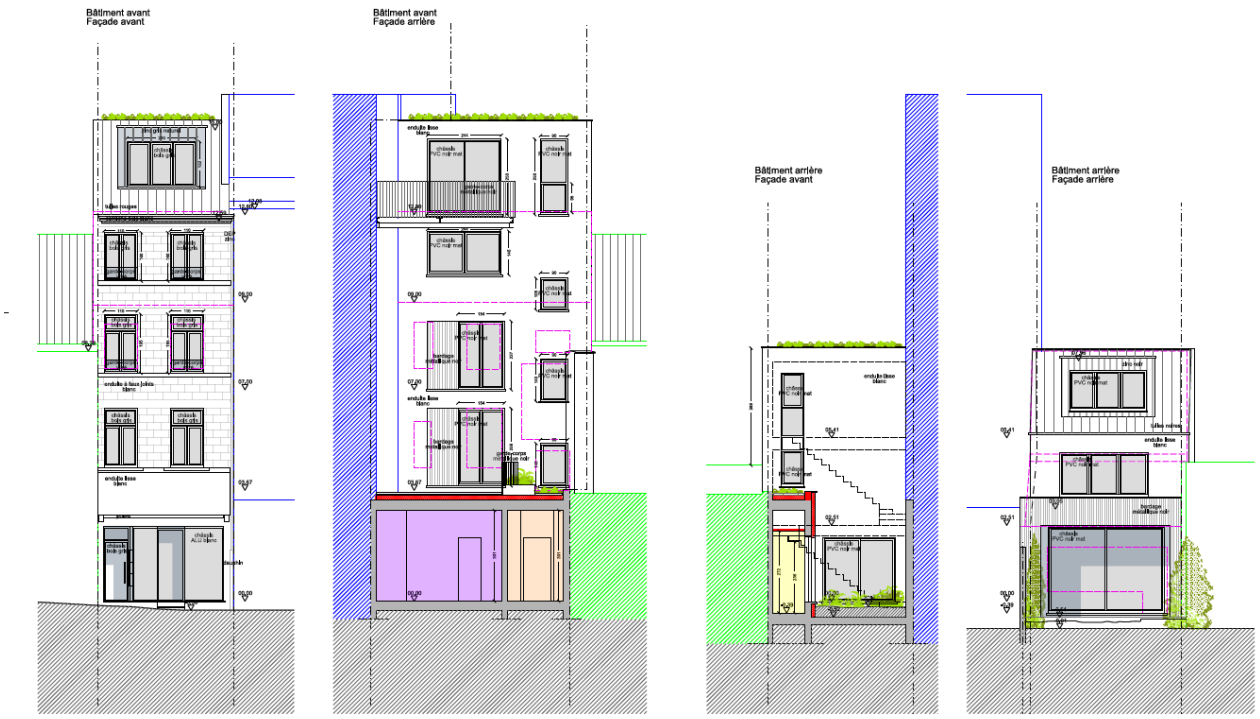
Ces interventions permettent d'orienter les principales pièces de vie vers le jardin, d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement et d'assurer une meilleure intimité entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière.



DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

FACADE AVANT

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale et ne présente pas de caractéristiques patrimoniales particulières. Pour cette raison, le projet prévoit une intervention sur la façade avant, tout en conservant les éléments qui contribuent à son caractère.
Les châssis existants seront remplacés par des châssis présentant une composition traditionnelle, caractéristique des maisons bruxelloises, avec une imposte et un double ouvrant. Ils seront réalisés dans une teinte grise afin d'apporter un léger contraste à la façade.
Les étages seront revêtus d'un enduit blanc à faux joints. La rehausse implique la création d'une nouvelle corniche moulurée en bois, peinte en blanc, ainsi que d'une nouvelle toiture à versants en tuiles rouges. Ces éléments seront réalisés dans le respect du principe architectural de l'existant, afin de préserver la lecture de la façade.
La nouvelle lucarne sera réalisée en zinc de teinte naturelle et équipée d'un châssis en bois gris, identique à ceux des étages.
La vitrine commerciale existante est conservée.



FACADES ARRIERE

En façade arrière, le projet adopte une architecture plus contemporaine.
Les façades seront isolées par l'extérieur et revêtues d'un enduit lisse de teinte blanche. De nouvelles baies, de dimensions plus importantes, seront créées afin d'améliorer les apports de lumière naturelle. Les châssis seront réalisés en PVC de teinte noir mat, afin d'amélioration des performances du bâtiment.

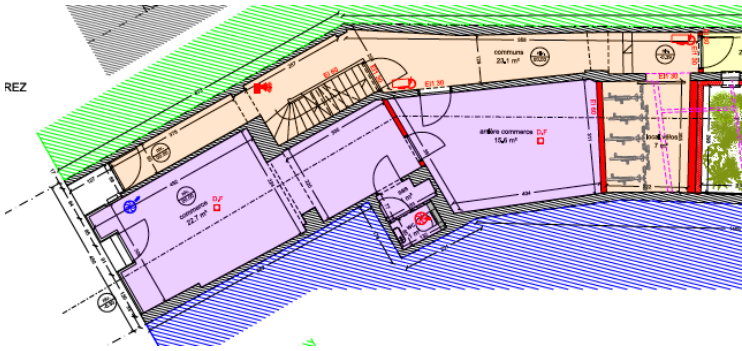
Les nouvelles toitures plates seront végétalisées. Les toitures de faible superficie recevront une végétalisation extensive de type sedum, tandis que les plus grandes surfaces seront aménagées avec une végétalisation intensive reposant sur un substrat de terre d'une épaisseur minimale de 20 cm.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

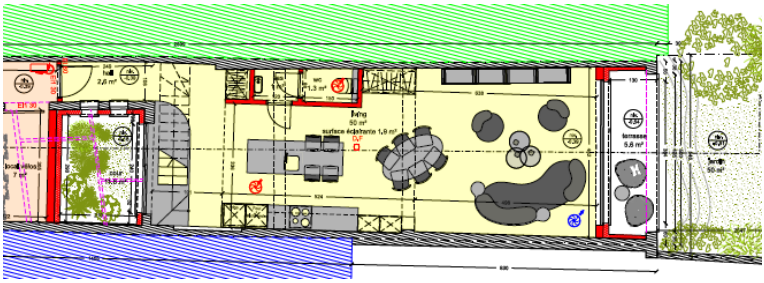
Le projet propose une nouvelle répartition des unités au sein des volumes projetés, afin d'offrir des logements plus fonctionnels et mieux adaptés à la configuration du bâtiment.

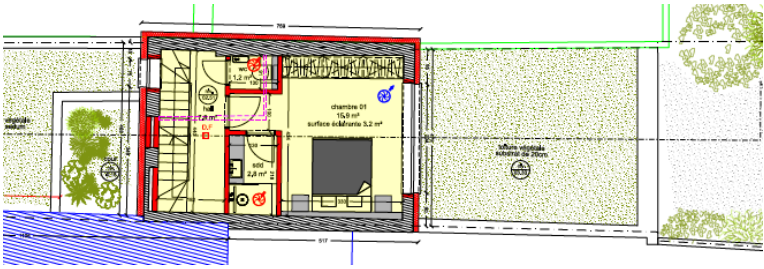
COMMERCE

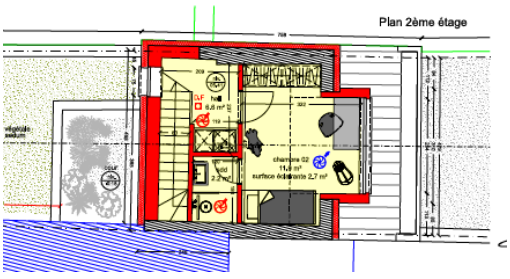


Le commerce actuellement implanté au rez-de-chaussée bénéficie d'un bail de longue durée. Pour cette raison, les interventions dans cet espace sont limitées durant la période d'occupation.
Le projet prévoit néanmoins une réduction de la surface commerciale afin de permettre, à terme, la création d'une cour à ciel ouvert entre les deux bâtiments ainsi que l'aménagement d'un local vélos directement accessible depuis le rez-de-chaussée.
La cour à ciel ouvert sera réalisée immédiatement dans le cadre de la présente phase des travaux. En revanche, l'ensemble des interventions situées dans les surfaces actuellement occupées par le commerce, y compris les aménagements jusqu'à la cour ouverte, seront exécutées dès la fin du bail commercial et la libération des lieux.

APPARTEMENT 01



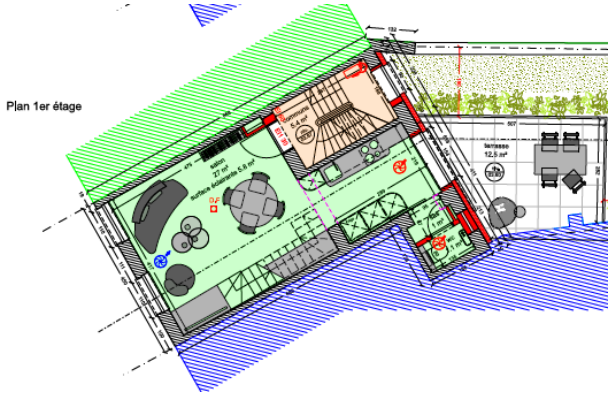


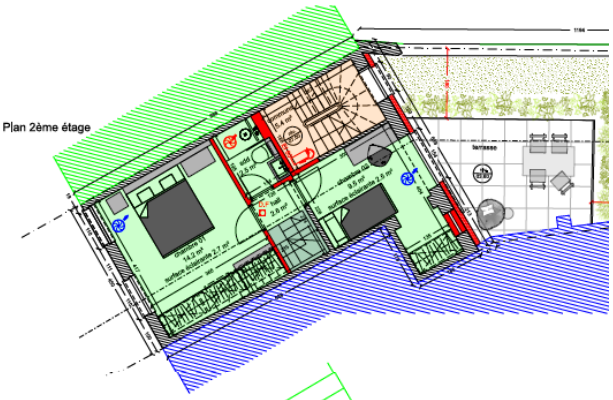


La présente demande prévoit la régularisation du changement d'affectation de l'ancien atelier en logement. À cette occasion, une rénovation complète de cette unité est proposée.
L'accès au logement s'effectue au rez-de-chaussée, à proximité de la nouvelle cour, permettant un accès indépendant, couvert et sécurisé.
Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée avec vestiaire, un espace sanitaire avec sas, ainsi qu'un vaste séjour traversant comprenant une cuisine ouverte, une salle à manger et un salon. Côté avant, les espaces de vie s'ouvrent sur la nouvelle cour. Côté arrière, le salon donne accès à une terrasse couverte orientée au sud, prolongée par un jardin d'une profondeur d'environ 26 mètres.
Le nouvel escalier privatif est implanté en façade avant. Son implantation permet de bénéficier d'un apport de lumière naturelle tout en préservant l'intimité des logements situés dans le bâtiment avant.
Le premier étage accueille la chambre principale avec sa salle de douche privative ainsi qu'un WC séparé. Le deuxième étage comprend une seconde chambre, également équipée de sa propre salle de douche, ainsi qu'un espace buanderie aménagé dans le hall.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

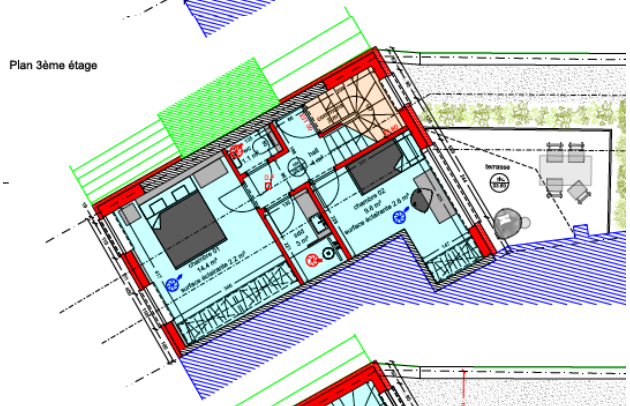
Le bâtiment avant présente une emprise au sol relativement réduite ainsi qu'une configuration peu favorable à une circulation optimale. Afin de répondre à cette contrainte, le projet privilégie l'aménagement de deux logements en duplex.

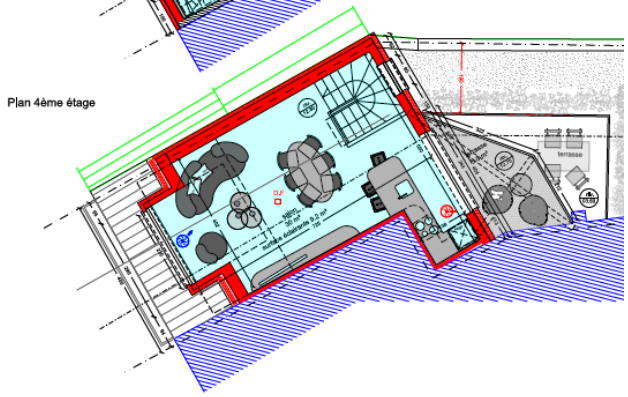




APPARTEMENT 02

L'appartement 02 se développe sur les premier et deuxième étages.
L'entrée s'effectue directement dans un séjour traversant, comprenant un espace salon en façade avant et une cuisine ouverte côté jardin. Ce niveau comprend également un WC séparé. En façade arrière, le séjour donne accès à une terrasse de dimensions généreuses, entourée de végétation et conçue dans le respect des dispositions du Code civil.
Un escalier central dessert l'étage supérieur, qui accueille la chambre principale en façade avant, une seconde chambre en façade arrière ainsi qu'une salle de douche commune.



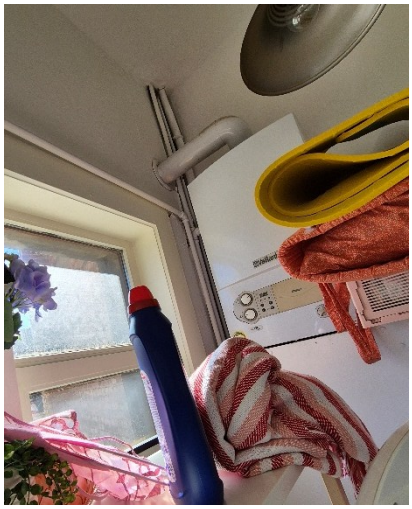


APPARTEMENT 03

Le troisième logement est conçu sous la forme d'un duplex inversé.
L'accès s'effectue au troisième étage, où la cage d'escalier devient privative. Ce niveau comprend un hall de nuit desservant deux chambres, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière, une salle de douche commune ainsi qu'un WC séparé.
Le dernier niveau, partiellement aménagé sous toiture, accueille les espaces de vie. Il comprend un séjour traversant avec une cuisine ouverte et bénéficie d'une terrasse en structure légère implantée en façade arrière.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

PEB



Le projet vise une amélioration significative des performances énergétiques de l'immeuble.
Dans cette optique, l'enveloppe du bâtiment sera entièrement améliorée. Les façades et les toitures arrière seront isolées par l'extérieur afin de limiter les déperditions thermiques.
En façade avant, les châssis seront réalisés en bois afin de préserver le caractère architectural de l'immeuble, tandis qu'en façade arrière, des châssis en PVC de teinte noir mat seront mis en œuvre, offrant de bonnes performances thermiques.
Chaque logement sera équipé d'un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur, garantissant un renouvellement efficace de l'air tout en limitant les pertes énergétiques.
La chaudière du 1er étage, est existante et elle sera préservé (cfr photo).

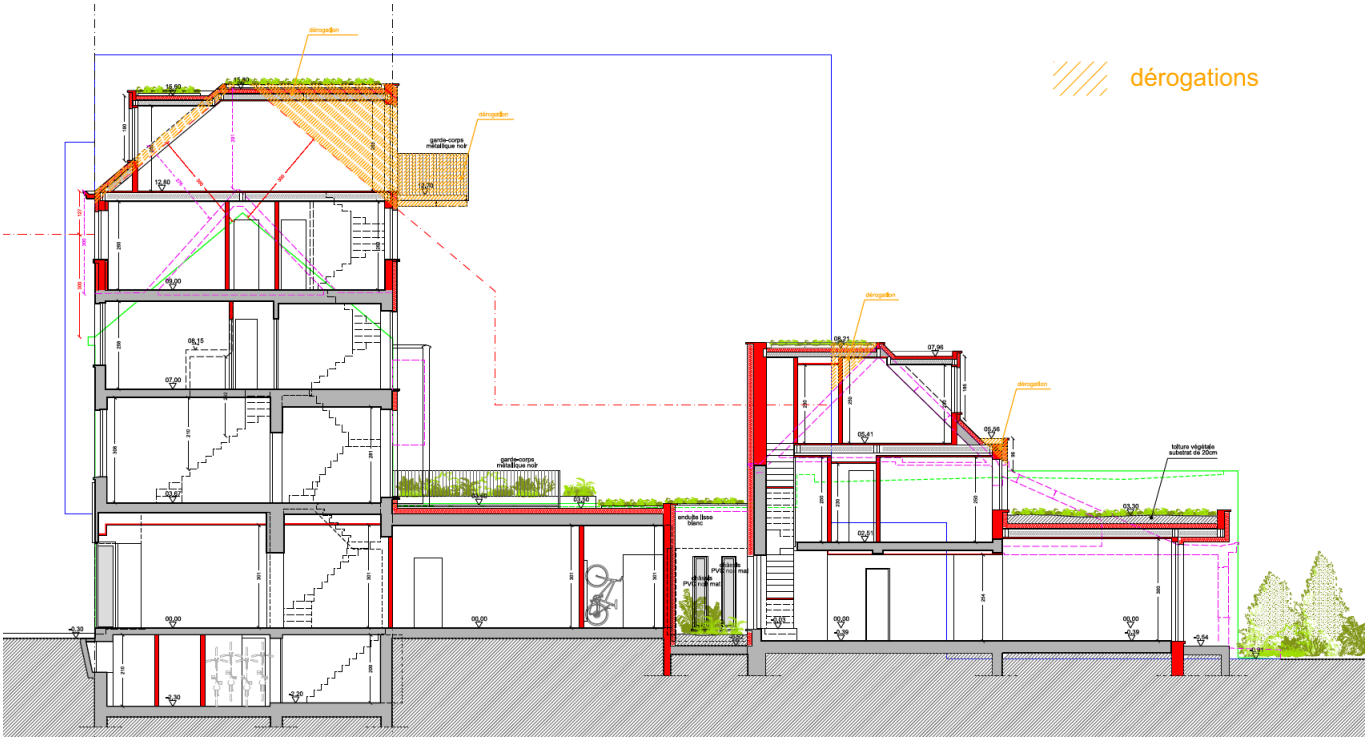
DEROGATIONS

Titre I RRU, Art. 4 – hauteur
Comme exposé au chapitre relatif au volume, le projet sollicite une dérogation en hauteur pour la rehausse du bâtiment.
Cette dérogation nous paraît justifiée au regard du contexte urbanistique. En effet, le bâtiment s'inscrit entre deux constructions présentant des gabarits très contrastés : le bâtiment mitoyen de droite présente un volume nettement plus important, tandis que le bâtiment mitoyen de gauche se caractérise par un gabarit anormalement bas par rapport au reste de la rue.
La rehausse proposée permet ainsi de rééquilibrer le profil bâti de l'immeuble tout en assurant une meilleure intégration dans le contexte environnant.

Titre I RRU, Art. 6 – profondeur
Le projet sollicite une première dérogation en profondeur pour la terrasse aménagée au 4e étage. Cette terrasse a été conçue afin de limiter son impact sur les propriétés voisines. Sa superficie reste limitée, elle respecte les dispositions du Code civil et son implantation ne génère pas de nuisances particulières. Par ailleurs, sa structure métallique légère permet de réduire son impact visuel et d'éviter l'apparition d'un volume bâti supplémentaire. Elle s'inscrit dans le gabarit du mitoyen droit et se présente davantage comme une structure légère et transparente que comme une extension du bâtiment.

Une seconde dérogation est sollicitée pour une partie de la rehausse du bâtiment arrière, en façade avant. Cette intervention correspond à un volume qui s'aligne sur le faîte de la toiture à versants existante et dépasse légèrement la profondeur du bâtiment mitoyen le plus profond.
Ce dépassement reste toutefois limité et s'inscrit dans le prolongement du profil de toiture existant. Au regard de son impact réduit sur le contexte bâti, cette dérogation nous paraît acceptable.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587



Titre II RRU, Art 3. – Surfaces minimales d'habitation
Le projet sollicite une dérogation pour le séjour de l'appartement situé au 1er étage, dont la superficie est de 27 m².
Le bâtiment avant présente des plateaux de dimensions réduites ainsi qu'une configuration peu favorable à une organisation optimale des espaces. L'aménagement intérieur a donc été conçu afin de privilégier la fonctionnalité du logement.
Le projet prévoit notamment l'aménagement d'un WC séparé avec un sas, améliorant le confort d'utilisation et la qualité du logement. La légère réduction de la surface du séjour résulte de ce choix d'aménagement et nous paraît constituer un compromis raisonnable au regard de la fonctionnalité générale de l'unité.

Titre II RRU, Art. 10 – Eclairement naturel.
Le projet déroge aux surfaces éclairantes pour les chambres du 1er et du 2e étage, situées en façade à rue.
La largeur des baies en façade à rue est maintenue afin de préserver les proportions de cette façade. Cette exigence entraîne des châssis de dimensions réduites, ce qui constitue, selon nous, un compromis acceptable entre la qualité de l'éclairage des pièces et le respect de l'architecture de la façade.

RRU, Titre II, Article 16 « local commun à ordures » et à l'Article 18 « local commun pour rangement de matériel de nettoyage »
Le projet sollicite une dérogation à ces dispositions, sous réserve de leur applicabilité.
La rénovation prévoit une amélioration des parties communes, notamment par la création d'un local vélos conforme à l'article 17 du RRU.
L'immeuble dispose toutefois d'un sous-sol de dimensions limitées, déjà aménagé afin d'accueillir les caves privatives des différentes unités ainsi que le local compteurs. Compte tenu de cette configuration, il n'est pas possible d'y intégrer, dans des conditions satisfaisantes, un local à ordures et un local de nettoyage distincts.

DATA – Demande à ton architecte SRL.
Mohamed MAHBOUB architecte
Château de la Solitude
54 Avenue Charles Schaller
1160 Bruxelles
TVA : BE 0899.336.587

Par ailleurs, l'immeuble ne comprend que quatre unités, dont trois logements. Il s'agit d'une copropriété de taille réduite, pour laquelle la présence d'un concierge chargé de la gestion quotidienne des déchets ne peut raisonnablement être envisagée. Le rangement du matériel d'entretien pourra dès lors être assuré dans le local compteurs, le local vélos ou dans un espace privatif.
Enfin, il convient de rappeler que les articles 16 et 18 du RRU prévoient que, pour les bâtiments existants, ces exigences s'appliquent dans la mesure du possible. Elles ne requièrent donc pas le même niveau de conformité que pour une construction neuve.
Compte tenu des contraintes propres au bâtiment existant, de la surface limitée des espaces communs ainsi que de la réduction déjà consentie de la surface commerciale afin d'intégrer un local vélos, nous considérons que le projet apporte une amélioration significative des parties communes. Dans ce contexte, les dérogations sollicitées nous paraissent pleinement justifiées.

RRU, Titre IV, Article 4 « Voie d'accès », Art. 6 « porte d'entrée » et Art. 9 « couloirs »
La dérogation est demandée, sous réserve de son applicabilité.
Le projet porte sur un bâtiment existant et ne prévoit pas de modification de la façade à rue, ni de l'accès existant vers la cage d'escalier desservant les logements.
La façade actuelle, existante depuis au moins 2009, comprend une porte d'accès distincte pour la partie résidentielle ainsi qu'une entrée séparée pour le commerce, avec sa vitrine en façade à rue.

Par ailleurs, l'accès intérieur présente déjà une différence de niveau d'au minimum 17 cm par rapport au trottoir, ce qui ne permet pas, en l'état, de garantir un accès adapté aux personnes à mobilité réduite, notamment aux personnes circulant en chaise roulante.
Le bâtiment présente également des dimensions réduites, tant au niveau des espaces communs que de la cage d'escalier existante, ne permettant pas de réaliser un passage d'une largeur de 1,50 m pour l'accès aux parties communes, ni de 1,20 m au niveau des couloirs, sans interventions importantes sur la configuration existante du bâtiment.
Compte tenu de ces contraintes liées à la configuration et aux dimensions du bâtiment existant, ainsi que du maintien de l'accès et de la façade existants, nous estimons que la dérogation sollicitée peut être considérée comme acceptable.

CONCLUSION

Le projet constitue une intervention mesurée visant à revaloriser un immeuble existant tout en respectant son contexte urbain et architectural.
Il permet d'améliorer les conditions d'habitabilité par la création de logements qualitatifs de deux chambres, bénéficiant d'espaces extérieurs et d'une meilleure organisation intérieure, tout en améliorant les performances énergétiques du bâtiment.
Les interventions proposées sur les volumes, les façades et les espaces communs permettent une adaptation du bâtiment aux besoins actuels, tout en conservant l'activité commerciale existante au rez-de-chaussée.
Les dérogations sollicitées sont liées aux contraintes propres à l'immeuble existant et sont justifiées par des considérations urbanistiques, architecturales et fonctionnelles, avec un impact limité sur le voisinage.
Le projet contribue ainsi à la requalification du bâti existant et à une densification maîtrisée du tissu résidentiel de la Chaussée d'Alsemberg, dans une approche durable et équilibrée.

Diana LUPASCU architecte

Pour DATA*SRL