NOTE EXPLICATIVE

Avenue Albert n°240, 1190 Forest

Demande de permis d'urbanisme – Régularisation et amélioration d'un logement au 3ème étage

1 Objet de la demande de permis

1. La présente demande de permis d'urbanisme porte sur deux objets distincts :

- La régularisation d'un logement supplémentaire situé au troisième étage de l'immeuble sis avenue Albert n°240 à 1190 Forest, non retenu lors du permis d'urbanisme de 2016 mais réalisé en situation de fait, assorti d'améliorations qualitatives significatives par rapport au projet initial de l'architecte Jilkova ;
- L'aménagement d'une terrasse supplémentaire en façade arrière au niveau R+2, permettant à l'appartement de ce niveau de bénéficier des mêmes prestations que l'appartement du premier étage repris en situation de droit.

2. Le demandeur entend démontrer que le projet, pris en tant que tel, ne crée aucune dérogation nouvelle : le logement répond pleinement aux normes d'habitabilité du RRU (Titre II — surfaces, éclairement, hauteurs sous plafond). Les dérogations résiduaires sollicitées au Titre I, article 4 (profondeur), sont attachées à la situation de droit existante du bâtiment et ne sont pas imputables au projet, lequel n'aggrave pas cette situation préexistante. Le projet contribue par ailleurs positivement au bon aménagement des lieux.

2 Présentation des lieux

2.1 Contexte urbain et patrimonial

3. L'avenue Albert est l'une des artères fondatrices du quartier Berkendael à Forest, ouverte à partir de 1893 à l'initiative du banquier Georges Brugmann afin de relier le parc de Forest au bois de La Cambre. Large de trente mètres et bordée de marroniers, elle constitue l'un des grands axes structurants du quartier, aux côtés des avenues Brugmann et Molière, et accueille dès le début du XXème siècle de remarquables maisons bourgeoises éclectiques.

4. Le bien situé avenue Albert n°240 n'est ni classé ni inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. En revanche, ses immeubles voisins directs présentent une valeur patrimoniale reconnue : le n°242 (maison bourgeoise éclectique néo-Renaissance, 1900-1905) et les n°245-247-249 (ensemble pittoresque de la même époque) sont tous inscrits à l'inventaire légal depuis le 19 août 2024. Le projet proposé ne touche pas aux façades à rue et s'intègre harmonieusement dans ce contexte patrimonial.

2.2 Description de l'Immeuble

5. L'Immeuble est situé avenue Albert n°240 à 1190 Forest. Il comprend plusieurs unités de logement réparties sur différents niveaux : un duplex au rez-de-chaussée et sous-sol, des appartements aux premier et deuxième étages, et un logement au niveau grenier, objet de la présente demande.

3 Cadre réglementaire

6. Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), l'Immeuble est inscrit en zone d'habitation à prédominance résidentielle, pleinement compatible avec la présence de logements supplémentaires et s'inscrivant dans l'objectif régional de densification résidentielle maîtrisée.

7. Le logement projeté respecte intégralement les normes d'habitabilité du Titre II du RRU : surfaces nettes, surfaces éclairantes minimales, hauteurs sous plafond et vues directes sont toutes conformes, ainsi que le confirment les plans joints. Le projet, entendu comme les travaux et aménagements faisant l'objet de la présente demande, ne crée à cet égard aucune dérogation nouvelle. Les seules dérogations résiduaires sollicitées, au Titre I, article 4 (profondeur de la construction), sont attachées au bâtiment dans sa situation de droit existante — développées au point 5.2 — et non au projet d'habitabilité du demandeur lui-même. Ce dernier constitue une amélioration notable par rapport au projet précédemment soumis par l'architecte Jilkova dans le cadre du permis de 2016, notamment quant aux normes d'habitabilité du logement du grenier.

8. L'Immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS).

4 Description de la demande

4.1 Historique du dossier

9. Un permis d'urbanisme a été délivré en 2017 pour l'Immeuble. Dans ce cadre, un logement supplémentaire au niveau grenier avait été proposé par l'architecte Jilkova mais n'a pas été retenu par l'autorité délivrante. Ce logement a néanmoins été réalisé en situation de fait. La présente demande vise à régulariser cette situation tout en apportant des améliorations qualitatives significatives par rapport au projet initial.

4.2 Logement au 3ème étage (niveau grenier)

10. Le logement proposé est un appartement d'une chambre avec dressing-grenier, espace de stockage important et privatisé organisé comme suit :

- Un espace cuisine-séjour qualitatif, bénéficiant de vues directes et de surfaces éclairantes conformes au RRU ;
- Une terrasse généreuse s'ouvrant directement sur l'espace de séjour ;
- Une grande chambre à rue, protégée par un sas d'entrée donnant indépendamment accès au grenier-dressing ; ce dispositif confère à la chambre principale le caractère d'une véritable master room ;
- Un grenier-dressing accessible de manière indépendante depuis le sas ;
- Une salle de bain et des WC privatifs.

11. L'ensemble des espaces bénéficie de vues directes, de surfaces éclairantes minimales réglementaires et de hauteurs sous plafond conformes au RRU. Les WC du logement, redimensionnés (1,7 m² au 3ème étage), respectent désormais pleinement l'article 8 du Titre II du RRU relatif aux dimensions minimales des sanitaires ; aucune dérogation n'est donc plus nécessaire à cet égard. Le logement, tel que projeté, ne requiert ainsi aucune dérogation propre à son habitabilité ; seule la pose du garde-corps de la terrasse des combles s'inscrit dans la dérogation résiduaire du bâtiment existant, développée au point 5.2.

4.3 Aménagement de la terrasse au niveau R+2

12. La présente demande prévoit également l'aménagement d'une terrasse supplémentaire en façade arrière au niveau R+2. Cette intervention vise à mettre l'appartement du deuxième étage au même niveau de prestation que l'appartement du premier étage, qui bénéficie déjà d'un espace extérieur privé en situation de droit. Il s'agit d'une mesure d'équité entre les occupants de l'immeuble et d'une amélioration objective de la qualité de vie au sein du bâtiment.

13. Cette terrasse est implantée en façade arrière, sans impact sur le gabarit à rue ni sur les perspectives urbaines. Elle ne crée pas de vues intrusives vers les propriétés voisines et ne génère aucune nuisance pour le voisinage.

4.4 Aménagement des caves et espaces communs

14. La présente demande réorganise la distribution des caves au sous-sol. Antérieurement réservé au duplex du rez-de-chaussée, cet espace est redistribué au bénéfice de l'ensemble des logements de l'immeuble, en quantité suffisante pour chaque unité. Un local vélo en suffisance existant en situation de droit est conservé tel quel.

5 Conformité au bon aménagement des lieux

15. Le projet s'inscrit dans la logique de densification résidentielle souhaitée par la Région de Bruxelles-Capitale. L'ajout d'un logement supplémentaire au sein du bâti existant, sans modification de volume en façade à rue, constitue une réponse urbanistiquement exemplaire aux besoins en logement de la Région.

16. Le bien n'étant ni classé ni inventorié, le projet ne soulève aucune question patrimoniale particulière. Les interventions proposées sont limitées aux façades arrières et à l'aménagement intérieur, sans impact sur le caractère architectural de l'immeuble ni sur l'enfilade de la rue.

17. Le logement régularisé constitue une évolution qualitative manifeste par rapport au projet refusé en 2016 : conformité intégrale aux normes d'habitabilité du RRU (surfaces éclairantes, hauteurs sous plafond, dimensions des sanitaires), qualité des vues et de l'éclairement naturel, terrasse généreuse, organisation de la chambre principale en master room avec sas et dressing indépendant. Le projet d'habitabilité, pris comme tel, ne génère

donc aucune dérogation ; seule la dérogation résiduaire exposée au point 5.2, propre au bâtiment dans sa situation de droit existante et non au projet du demandeur, reste sollicitée.

5.1 Dispositions prises pour prévenir toute nuisance au voisinage

18. Ainsi qu'il ressort du plan indice A du 3 août 2026, l'ensemble des actes et travaux projetés — logement du 3ème étage, terrasse et balcon du R+2, vélux du grenier-dressing — est localisé en toiture et en façade arrière de l'immeuble. Aucune intervention n'affecte la façade à rue, le gabarit du bâtiment ou les perspectives depuis l'avenue Albert.

19. Le balcon et la terrasse créés au niveau R+2, ainsi que la terrasse aménagée au niveau des combles, sont ceints d'un nouveau garde-corps métallique noir (poste 15 de la légende du plan 04A), dont le calepinage limite les vues plongeantes directes vers les jardins et fonds de parcelle voisins.

20. Le vélux créé dans le grenier-dressing (poste 16 de la légende du plan 04A) est implanté en toiture arrière ; il n'ouvre aucune vue nouvelle vers les propriétés mitoyennes et ne crée pas de vis-à-vis supplémentaire.

21. Compte tenu de leur implantation et de leur configuration, ces aménagements ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intimité, à l'éclairage ou à la jouissance des propriétés voisines, et n'engendrent aucune nuisance sonore, visuelle ou d'ombre portée supplémentaire par rapport à la situation existante.

5.2 Dérogation résiduaire — RRU, Titre I, article 4 (profondeur du bâtiment existant)

22. Le bâtiment, dans sa situation de droit existante, présente une profondeur de construction qui excède les paramètres admis par le Titre I, article 4, du RRU [à préciser : élément(s) de la construction existante — p. ex. corps arrière ou toiture existante — justifiant que cette profondeur est déjà atteinte en situation de droit]. Cette situation est antérieure à la présente demande et ne résulte pas des travaux qui en font l'objet. La dérogation est sollicitée pour deux éléments ponctuels, tous deux implantés dans l'emprise déjà occupée par la construction existante : (i) une partie du balcon-terrasse nouvellement créé au 2ème étage (emprise d'environ 4,07 x 2,88 m en façade arrière), qui s'inscrit dans le prolongement du bâti existant sans en accroître la profondeur ; et (ii) la pose du garde-corps métallique de la terrasse aménagée au niveau des combles, laquelle prend place sur une toiture plate déjà existante et non accessible, sans création de volume ni de plancher supplémentaire.

23. Cette dérogation, résiduaire et non imputable au projet d'habitabilité du demandeur, est en tout état de cause motivée par les éléments suivants : les ouvrages concernés sont légers (garde-corps et revêtement de sol) et ne créent ni volume fermé ni surface de plancher nouvelle au-delà de l'emprise déjà bâtie ; ils sont implantés exclusivement en façade arrière, sans impact sur le gabarit à rue ni sur l'alignement ; le balcon du 2ème étage répond à un objectif d'équité entre les occupants de l'immeuble, l'appartement du premier étage bénéficiant déjà d'un espace extérieur privé en situation de droit (cf. §12) ; et, ainsi qu'il est exposé au point 5.1, ces aménagements ne portent pas une atteinte excessive à l'intimité ni à l'éclairement des propriétés voisines. Le projet s'inscrit dès lors dans le respect du principe de bon aménagement des lieux qui préside à l'octroi de toute dérogation au RRU.

24. S'agissant des normes d'habitabilité du Titre II, la dérogation initialement identifiée pour les WC des 2ème et 3ème étages n'est plus requise : leur dimensionnement a été revu dans le projet (WC du 3ème étage : 1,7 m²), de sorte qu'ils respectent désormais pleinement l'article 8 du Titre II du RRU. Le projet d'habitabilité du demandeur ne comporte ainsi, en lui-même, aucune dérogation.

25. La présente demande s'inscrit dès lors dans une démarche de clarification et de sécurisation administrative, visant à régulariser une situation de fait tout en l'améliorant qualitativement, dans le respect du bon aménagement des lieux et des prescriptions réglementaires en vigueur, moyennant la seule dérogation résiduaire exposée au point 5.2, propre au bâtiment existant.

Fait à Uccle, le 25 juillet 2026
L'Architecte
Espace Ks Architecture S.R.L

Le demandeur et propriétaire :

Mr Jean François Ledent
Av. Château de Walzin n°4
1180 Uccle