

architecte[s] laboglobal srl

date Bruxelles, le 22 décembre 2025
référence WAVRE 766 - PU - Note explicative suite incomplet du 25/11/2025
type de courrier Note explicative relative à la demande de Permis d'urbanisme

destinataire Service de l'Urbanisme de la commune d'Etterbeek

objet **Note explicative relative à la demande de Permis d'urbanisme
détaillant les principales options du projet .**

La présente demande de permis d'urbanisme concerne l'extension et la régularisation d'un immeuble mixte (commerce et logement) situé Chaussée de Wavre 766 à Etterbeek.

La demande prévoit la régularisation de certaines divergences entre la situation de droit, établie sur la base des permis délivrés en 1938 et 1983, et la situation de fait actuelle.

Le projet intègre également une extension en hauteur, ainsi que des interventions visant à améliorer la qualité énergétique et fonctionnelle du bâtiment.

1. Situation de droit (Archives 1938-1983)

D'après les archives, la configuration initiale du bâtiment se composait comme suit :

- Les caves (R-1) étaient destinées au rangement, aux installations techniques et aux compteurs.
- Le rez-de-chaussée accueillait un commerce en façade avant et, à l'arrière, une partie résidentielle comprenant cuisine et salle à manger.
- Le premier étage regroupait le séjour et une première chambre, tandis que le deuxième étage comprenait une salle de bain et une seconde chambre avec accès au grenier.

2. Situation de fait

Aujourd'hui, la situation a évolué. Le rez-de-chaussée est occupé exclusivement par un commerce, complété par deux annexes construites en façade arrière entre 1987 et 1996. La cage d'escalier est ouverte sur le commerce, entraînant une entrée commune pour les deux fonctions.

Le premier étage abrite désormais les espaces de jour du logement (cuisine, salon, salle à manger), tandis que le deuxième étage comprend une chambre et une salle de bain, avec escalier menant au grenier.

3. Situation projetée

Le projet présenté dans le cadre de la présente demande poursuit trois objectifs :

Régularisation de la façade avec la mise en conformité de la porte d'entrée qui est désormais alignée à la vitrine, contrairement à la situation de droit où la porte était en retrait. Cette configuration permet de mieux distribuer l'entrée du commerce et celui du logement.

Régularisation des dispositifs publicitaire.

L'enseigne verticale permet d'identifier le commerce depuis la rue commerçante. Quant à la tente solaire et l'enseigne horizontale, elles contribuent à la visibilité et à la présentation du commerce.

Séparer clairement les fonctions en créant un hall de distribution distinct au rez-de-chaussée, afin de différencier l'accès du commerce de celui du logement.

adresse architecte[s] Laboglobal srl

93, rue de l'arbre bénit - 1050 Bruxelles - T. 02 - 736 85 15 – ar@skynet.be

Régulariser les annexes arrière construites sans permis entre 1987 et 1996. Cet espace, non chauffé et en construction légère, est utilisé comme atelier/remise. Il ne déroge pas aux prescriptions du RRU, ni en volumétrie ni en rapport à l'article 4 du Titre Nous sollicitons son maintien pour un usage de remise.

Si le plan du Plan Particulier d'Aménagement des blocs 539 et 591 (arrêté royal du 26/09/1969) semble non équivoque sur la possibilité de construire sur l'entièreté de la parcelle, il nous a été communiqué l'interprétation (du service d'urbanisme) du texte littéral qu'un dépassement au-delà de 15m au rez-de-chaussée est dérogatoire ; de ce fait nous demandons la dérogation pour l'annexe (non chauffée en construction légère).

Étendre et améliorer le bâtiment par plusieurs interventions notables :

- Réaménagement du premier étage avec l'ajout d'un WC dans le hall.
- Démolition de la toiture existante et surélévation de l'immeuble par la construction d'un étage avec toiture plate, portant ainsi l'immeuble d'un R+2 à un R+3.
- Création de grandes fenêtres en façade avant – en respectant l'esthétique des châssis du premier étage – ainsi qu'en façade arrière, afin de maximiser l'apport de lumière naturelle dans les nouveaux espaces. Des garde-corps en verre sont prévus de part et d'autre, afin de préserver la légèreté visuelle de la composition architecturale. Remplacement des châssis existant du 1er étage, en respectant le cintrage, par des châssis double vitrage en bois peint en blanc.
- Aménagement des nouveaux étages : chacun (R+2 et R+3) sera composé de deux chambres et d'une salle de bain.
- Isolation complète de la façade arrière en XPS 14cm + enduit, contribuant à l'amélioration énergétique du bâtiment.
- Mise en place d'un système de ventilation de type D, intégré dans la configuration des nouveaux espaces. Les conduits seront centralisés dans le faux plafond du hall et de la salle de bain – ce qui justifie une hauteur sous plafond de 240 cm – et permettront d'alimenter efficacement les différentes pièces.

Dérogations :

Concernant l'annexe arrière, il convient de rappeler que le Plan Particulier d'Aménagement des blocs 539 et 591 (arrêté royal du 26/09/1969) autorise en principe la construction sur toute la profondeur de la parcelle. Néanmoins, une interprétation récente du service d'urbanisme considère qu'un dépassement de 15 mètres en profondeur au rez-de-chaussée doit être traité comme une **dérogation**.

Titre I, article 4 et 6 : profondeur et hauteur.

Le projet prévoit la surélévation de l'immeuble afin d'atteindre une hauteur de 13 m, conformément aux prescriptions du PPAS. En façade avant, la nouvelle toiture dépasse de 3 m le niveau de toiture du voisin situé au n°768. En façade arrière, cette différence atteint 3,37 m.

Cet écart est dû à l'inclinaison du toit du bâtiment voisin (n°768).

D'autre part, le dépassement en profondeur et dû à l'isolation thermique par l'extérieur prévue sur le bâtiment existant. Cette dernière entraîne un léger dépassement en profondeur de 16cm.

Titre II, article 10 : éclairage naturel.

La surface éclairante minimal n'est pas respectée dans l'espace salon / salle à manger au rez de chaussée. Cela est dû à la dimension des baies existantes qui sont inchangées depuis la situation de droit de 1983.

La surface éclairante minimale n'est pas respectée dans la chambre 1 (R+2 à l'arrière).

La pièce faisant 10.48m², sa surface éclairante minimale doit être de 2.09m². en

architecte[s] laboglobal srl

respectant les alignement et en occupant toute la hauteur possible, nous arrivons à avoir 2.088m2.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Architecte(s) Laboglobal srl

adresse

architecte[s] Laboglobal srl

93, rue de l'arbre bénit - 1050 Bruxelles - T. 02 - 736 85 15 – ar@skynet.be