

Bruxelles, le 30 avril 2025

**Commune d'Etterbeek**  
Service Urbanisme  
**Avenue des Casernes 31**  
**1040 Etterbeek**

## **NOTE EXPLICATIVE**

**Concerne :**            **Régularisation d'un studio et d'une lucarne en façade arrière au dernier étage ainsi qu'une baie en façade avant au rez-de-chaussée**

Pour le compte de

### **NATURE DE L'OUVRAGE**

L'objectif est de régulariser un studio dans un immeuble de rapport avec des bureaux sur les deux premiers niveaux et un appartement sur chacun des deux niveaux supérieurs, situé avenue Jules Malou, numéro 57, à Etterbeek.

#### **1° Studio et lucarne**

Le studio se trouve au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment et comprend une pièce de vie d'une superficie de 38m<sup>2</sup>, une mezzanine de 10m<sup>2</sup>, une salle de douche et des toilettes séparées. Une cave de 3,3m<sup>2</sup> est également à disposition. Le logement dispose en outre d'une terrasse accessible par la lucarne créée en façade arrière. Cette lucarne est présente depuis au moins 1977, comme en attestent les photos aériennes d'archives.

La lucarne est couverte d'un toit à deux pans avec une couverture en tuiles gris anthracite, identique à celle de la toiture principale. Le pignon est entièrement vitré et équipé de châssis en PVC blanc. Des panneaux en fibrociment blanc, assortis aux châssis, encadrent l'ensemble. Le volume s'intègre harmonieusement au volume global du bâtiment.

La terrasse de 11,3m<sup>2</sup>, qui s'étend jusqu'à la mitoyenneté avec le n°55, est isolée des voisins par une palissade d'1,90m de hauteur. Du côté du n°59, la terrasse est en retrait de 2,87m pour ne pas occasionner de nuisances, et une palissade de 1,90 m est également présente de ce côté.

Un local poubelle est disponible en caves.

#### **2° Châssis en façade avant**

La baie située au rez-de-chaussée, qui doit être régularisée en façade avant, avait déjà fait partie d'un permis. En effet nous pouvons observer lors du permis octroyé en 1997, que la modification de la baie en porte d'accès vers les bureaux était dessinée en plan, mais que la façade avant n'était

pas dessinée. La pierre bleue située au-dessus de la baie d'origine a été coupée afin d'aligner la partie supérieure de la nouvelle baie avec celle de la baie existante située à l'étage supérieur. Le châssis est en aluminium et n'a pas été modifié depuis le permis octroyé en 1997.

### **3° PEB**

Comme mentionné précédemment, la lucarne en façade arrière est présente depuis au moins 1977, comme en attestent les photos aériennes d'archives disponibles. Dès lors, il s'agit d'un élément ancien et existant du bâtiment, antérieur à l'entrée en vigueur des réglementations récentes. Sa régularisation ne nécessite donc pas l'établissement d'un certificat PEB, conformément aux dispositions en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments.



Photo aérienne 1977



Photo aérienne 1987

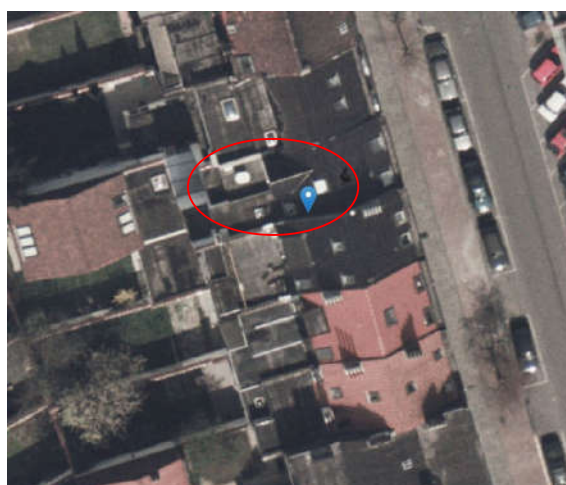


Photo aérienne 1996

#### **4° L'aspect visuel**

##### **En façade avant**

Le bâtiment date du début du vingtième siècle et la façade à rue est d'origine, avec un parement en brique, un soubassement et des seuils de fenêtre en pierre bleue, une corniche en bois mouluré et des garde-corps en fer forgé. Elle s'intègre de manière cohérente dans le contexte urbanistique du quartier, qui comprend de nombreuses maisons de maître de type maison bruxelloise.

##### **En façade arrière**

La façade arrière a été recouverte d'un cimentage de ton clair et n'a pas été modifiée depuis le dernier permis octroyé.

#### **5° Dérogation**

L'intervention projetée ne nécessite aucune dérogation au règlement en vigueur et n'implique aucune modification des murs mitoyens, tels qu'un rehaussement ou un changement de gabarit.

#### **6° Contexte urbanistique**

Le bien est situé dans une zone d'habitat. Avenue Jules Malou 57 à 1040 Etterbeek.

Le terrain est cadastré : **Commune de Etterbeek**  
**3ième division, Section B, parcelle N° 409 d4**



L'Architecte,  
Malvine Arend