

**NOTE D'ACCOMPAGNEMENT FAISANT SUITE À L'ACCUSÉ DE RÉCEPTION DE DOSSIER INCOMPLET DU 2 SEPTEMBRE 2025**

**RÉF. COMM : 12300**

**I. HISTORIQUE ET DONNÉES**

**I.1.**

Une demande de permis a été introduite le **7 janvier 2025** pour le bien sis rue Wangermée 2 à 1040 Etterbeek, ayant pour objet de « *régulariser l'aménagement des combles et la construction d'une annexe au rez et sous-sol ainsi que rénover une maison unifamiliale 5 chambres* » (réf. com : 12300).

**I.2.**

L'accusé de réception de dossier complet a été notifié le **27 mars 2025**.

**I.3.**

L'enquête publique s'est déroulée **du 22 avril 2025 au 6 mai 2025**

**I.4.**

Le **20 mai 2025**, la Commission de concertation a rendu un **avis favorable aux conditions suivantes** :

1. Revoir les aménagements afin de limiter l'augmentation du nombre de chambres (passage de 4 à 6 chambres) et augmenter les surfaces allouées aux espaces de vie afin qu'ils restent proportionnels ; de prévoir une chambre principale d'au moins 14m<sup>2</sup> d'un seul tenant ;
2. Revoir les aménagements afin d'augmenter la superficie éclairante du séjour et de prévoir un accès direct du séjour vers le jardin ;
3. Prévoir au prochain changement une division du châssis du palier d'étage vers les combles et d'adapter l'élévation projetée ;
4. Réintégrer une citerne et d'y prévoir au minimum le raccordement des wc et robinets d'entretien ;
5. Représenter les panneaux photovoltaïques et de proposer une forme géométrique simple sur le versant avant, visible depuis l'espace public.

**I.5.**

Par courrier recommandé daté du **5 juin 2025**, le demandeur de permis a notifié son intention de déposer des plans modifiés, sur base de l'article 126/1 du CoBAT.

Lesdits plans ont été déposés le **27 août 2025**, accompagnés d'une note explicative.

**I.6.**

Le **2 septembre 2025**, la demande fait l'objet d'un accusé de réception de dossier incomplet, aux termes duquel il est indiqué que :



Il a été constaté que le dossier visé à l'objet est **incomplet**.

Il y a lieu de nous faire parvenir les documents et/ou compléments d'information suivants :

- Formulaire Annexe I adapté + demander les dérogations au RRU TI article 4 (escalier et annexe), article 6 (annexe), TII article 4 (hsp) et article 5 (mezzanine)
- Note explicative : complément : demander et motiver la dérogation relative à l'escalier (RRU TI art 4)  
Démontrer la prescription et le fait que cet escalier existait en 1987. Il apparaît très clairement que l'escalier actuel est récent comme indiqué à plusieurs reprises
- Indiquer en plan le raccordement de la citerne
- Proposition PEB adaptée
- Preuve du paiement des frais de dossier complémentaire

## **II. OBSERVATIONS**

### **II.1. QUANT AUX DÉROGATIONS AU RRU À SOLLICITER DANS LE FORMULAIRE ANNEXE 1 DE LA DEMANDE DE PERMIS**

#### **a)**

L'accusé de réception de dossier incomplet du 2 septembre 2025 indique qu'il y a lieu de solliciter, dans le formulaire Annexe 1 de la demande de permis, les dérogations suivantes :

- Article 4 du titre 1 du RRU (pour l'annexe arrière et l'escalier extérieur menant de la cuisine vers le jardin) ;
- Article 6 du titre 1 du RRU (pour l'annexe arrière) ;
- Article 4 du titre 2 du RRU (pour la buanderie sise au sous-sol -1 ainsi que la cuisine sise au rez-de-chaussée) ;
- Article 5 du titre 2 du RRU (pour la mezzanine sise dans les combles et grenier).

#### **b)**

Il convient toutefois de relever que les dérogations aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU pour l'annexe arrière, ainsi que celles à l'article 4 du titre 2 du RRU pour la buanderie et la cuisine, ont déjà été expressément accordées par la Commission de concertation dans son avis favorable conditionnel du 20 mai 2025 :

8. que cette construction déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et 6 (hauteur), étant plus profonde que les constructions mitoyennes ;
9. que cependant sa construction date de nombreuses années au moins 1987 selon les orthophotoplans et 1935 selon la note explicative ; qu'elle n'a pas fait l'objet de plaintes des voisins ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 4 (hauteur sous plafond) pour la buanderie au sous-sol (2,01 à 2,07m au lieu des 2,2m requis) et pour la cuisine au rez (2,3m au lieu des 2,5m requis) ;
13. que les volumes sont existants ; que la dérogation est limitée au sous-sol ; qu'au rez, le séjour, ouvert sur la cuisine, dispose d'une hauteur sous plafond généreuse (2,95m) ; que l'intégration de la cuisine à ce niveau améliore l'habitabilité du bien ; qu'en ce sens, les dérogations sont acceptables ;

**Extraits des considérants de l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 20 mai 2025**

**AVIS FAVORABLE sous réserves :**

1. de revoir les aménagements afin de limiter l'augmentation du nombre de chambres (passage de 4 à 6 chambres) et d'augmenter les surfaces allouées aux espaces de vie afin qu'ils restent proportionnels ; de prévoir une chambre principale d'au moins 14m<sup>2</sup> d'un seul tenant ;
2. de revoir les aménagements afin d'augmenter la superficie éclairante du séjour et de prévoir un accès direct du séjour vers le jardin ;
3. de prévoir au prochain changement une division du châssis du palier d'étage vers les combles et d'adapter l'élévation projetée ;
4. de réintégrer une citerne et d'y prévoir au minimum le raccordement des wc et robinets d'entretien ;
5. de représenter les panneaux photovoltaïques et de proposer une forme géométrique simple sur le versant avant, visible depuis l'espace public.

Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.  
Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond), sont acceptées.

**Dispositif de l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 20 mai 2025**

Ceci étant, pour le bon ordre du dossier, le formulaire de demande (cf. annexe 1) est complété dans le sens demandé.

**b)**

Par ailleurs, il n'y a pas lieu de solliciter de dérogation à l'article 5 du titre 2 du RRU pour la mezzanine habitable sise dans les combles et grenier.

En effet, les prescriptions spécifiques du RRU applicables aux mezzanines habitables sont respectées, à savoir :

- Une hauteur sous mezzanine d'au moins 2,10 mètres. En l'espèce, cette hauteur atteint 2,54 mètres (2,34 mètres sous le faîte) ;
- Un volume total du local égal ou supérieure à la somme des m<sup>2</sup> de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50m. En l'espèce, le volume total de cette dernière est de 53,5m<sup>3</sup>, soit supérieur à 52,5m<sup>3</sup> (somme des m<sup>2</sup> de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50m).

Les calculs de volume ont été effectués par l'architecte sur la base des schémas repris en annexe. Il en résulte que la prétendue dérogation est inexistante.

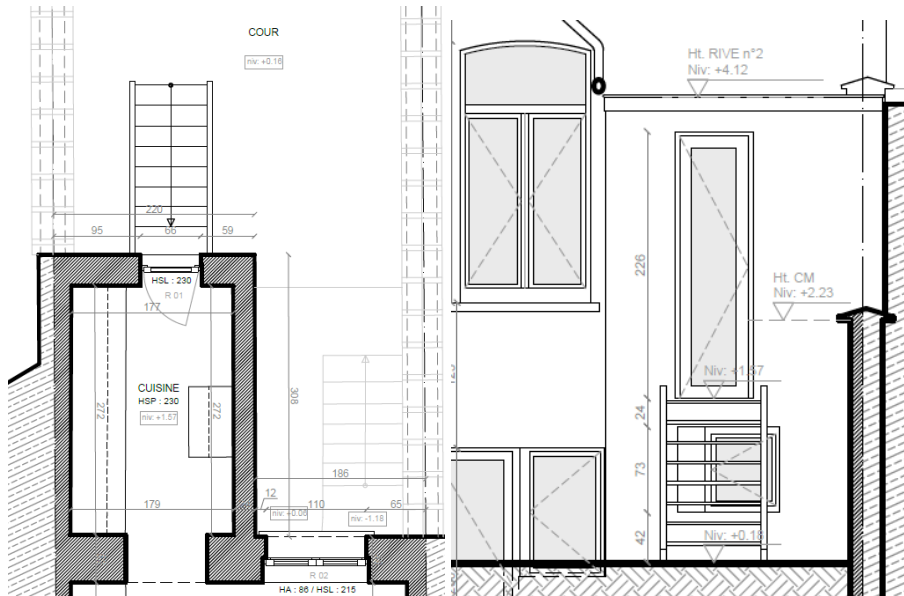
Ceci étant, si, par impossible, la commune venait à considérer la dérogation comme bel et bien existante – *quod non* – et en vue de voir ce dossier aboutir, la dérogation est demandée à titre subsidiaire. En pareille hypothèse, la dérogation doit pouvoir être admise puisque le local est désormais alloué à des espaces de vie autre qu'une chambre cf. points 14 à 16 de l'avis de la commission de concertation).

**II.2. QUANT À LA DÉROGATION À L'ARTICLE 4 DU TITRE 1 DU RRU RELATIVE À L'ESCALIER EXTÉRIEUR MENANT DU SÉJOUR (CUISINE) VERS LE JARDIN**

**a)**

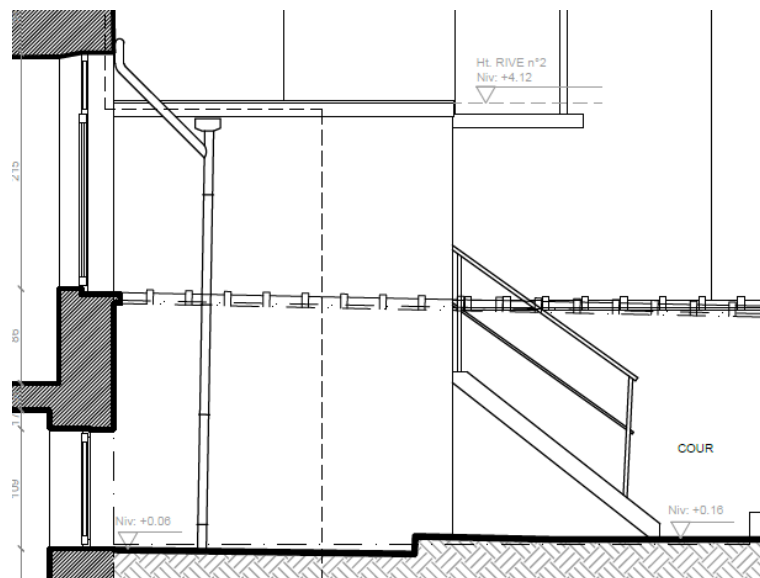
L'escalier actuel menant du séjour (cuisine) vers la cour déroge à l'article 4 du titre 1 du RRU en matière de profondeur, tant par rapport au mitoyen de droite qu'à celui de gauche (n° 4 de la rue Général Wangermée et n°137 de l'Avenue de la Chasse).

Ledit escalier n'est par ailleurs pas conforme au Code civil en matière de distance par rapport au mitoyen de gauche (n°137 de l'Avenue de la Chasse).



Plan figurant l'escalier extérieur – situation existante

Façade arrière avec l'escalier extérieur – situation existante



Coupe figurant l'escalier extérieur – situation existante

b)

Pour rappel, dans le cadre des premiers plans déposés, cet escalier était initialement supprimé.

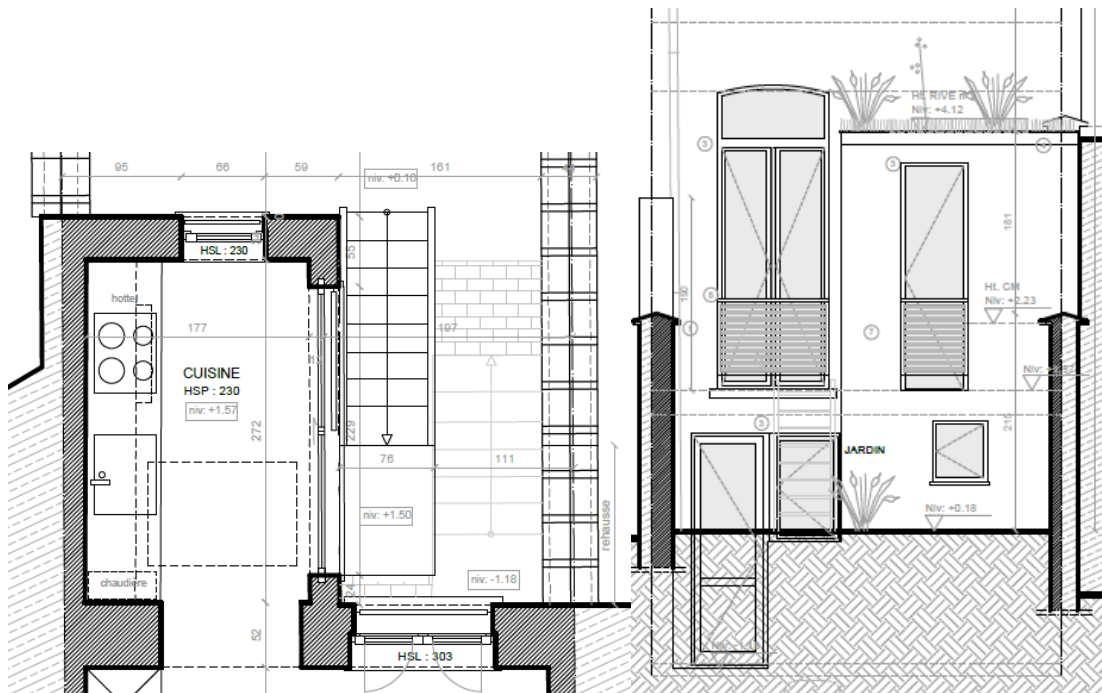
Toutefois, dès lors que la Commission de concertation a, dans son avis favorable conditionnel du 20 mai 2025, imposé de « prévoir un accès direct du séjour vers le jardin », il avait été décidé de le maintenir tel quel dans le cadre des seconds plans déposés à la suite dudit avis.

c)

Désormais, il est prévu de déplacer l'escalier au droit de l'annexe arrière.

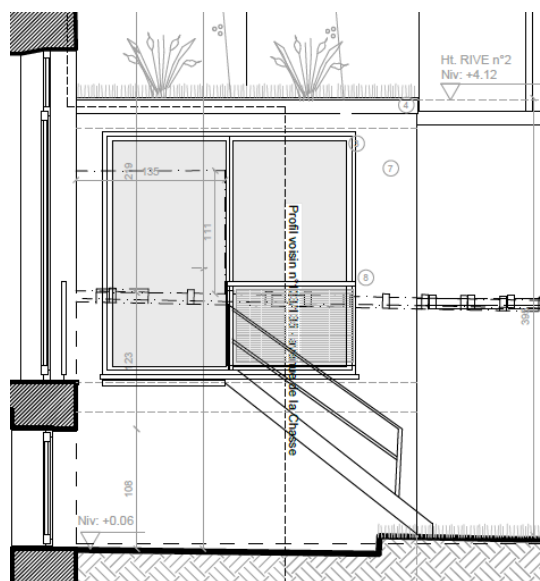
Ainsi, la grande baie vitrée projetée en façade latérale de l'annexe donne accès à une petite plateforme en caillebotis, à partir de laquelle un escalier descend vers le jardin.

Il convient de souligner que cet aménagement ne vient pas entraver le second accès au jardin depuis le sous-sol arrière (salle de fitness).



Plan figurant l'escalier extérieur – situation projetée

Façade arrière avec l'escalier extérieur – situation projetée



Coupe figurant l'escalier extérieur – situation projetée



d)

Par ailleurs, et afin d'être conforme au Code civil, une réhausse du mur mitoyen de droite est prévue afin d'empêcher toute vue intrusive vers la propriété voisine sise au n°4 de la rue Général Wangermée.

A ce sujet, il y a lieu de rappeler qu'une rehausse de mitoyen ne nécessite pas l'accord du copropriétaire du mur. Ainsi, l'article 3.111 du Code civil, relatif aux « prérogatives spéciales sur le mur mitoyen », dispose expressément ce qui suit :

**« Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge de supporter les dépenses liées à l'exhaussement et, le cas échéant, une indemnité pour la charge en résultant.**

*Dans le cas où le mur préexistant est de solidité normale mais n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier, à ses frais, et l'excédent d'épaisseur éventuel doit se prendre de son côté. Dans le cas contraire, l'article 3.106 est d'application.*

**La partie du mur exhaussée appartient à celui qui l'a réalisée. Il en supporte les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction.** *La mitoyenneté de cet exhaussement ou de partie de celui-ci peut s'acquérir conformément aux articles 3.107 et 3.108, moyennant le remboursement de la moitié de la valeur de l'exhaussement ou de partie de celui-ci, sans que le montant versé ne puisse être inférieur à la moitié du coût de construction de la portion à acquérir ».*

e)

Bien que cet aménagement ne supprime pas en soi l'existence de la dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU, il permet toutefois d'en réduire sensiblement son ampleur, dès lors que l'escalier est désormais contenu dans le profil de l'annexe arrière.

En conséquence, dès lors que la dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU a été expressément accordée par la Commission de concertation pour l'annexe arrière, il devrait en être de même pour l'escalier extérieur.

En tout état de cause, il convient de rappeler que c'est la Commission de concertation elle-même qui impose, dans son avis du 20 mai 2025, de « prévoir un accès direct du séjour vers le jardin » ; ainsi, l'aménagement susvisé vise à répondre à cette condition, tout en limitant l'impact dérogatoire au RRU.

f)

**Compte tenu de ce qui précède, la dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU pour l'escalier extérieur menant du séjour (cuisine) vers le jardin doit pouvoir être accordée.**

\*\*\*

Lauriane OLIVIER  
☎ 02 501 61 07  
l.olivier@wery.legal



**ANNEXES RELATIVES AU CALCUL DU VOLUME DU LOCAL SOUS MEZZANINE (ARTICLE 5 DU TITRE 2 DU RRU) :**

