Commune d'Etterbeek, service de l'urbanisme. Bruxelles le 20 07 2026

À l'attention du Service de l'Urbanisme & de l'Environnement
Administration communale d'Etterbeek
31/1 Avenue des Casernes
1040 Etterbeek

Madame, Monsieur,

Concerne : La demande porte sur la Création d'un passage couvert par une toiture verte facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain.
Le bâtiment est situé au numéro 17 Rue de Chambéry à 1040 Etterbeek, Bruxelles.
Cadastré : 3e Division Section B n° de parcelle 419f2
Propriété de Madame Cathy Saoula

Nous vous envoyons, ci-joint, les informations relatives à la demande de permis d'urbanisme :

1. La demande de permis d'urbanisme (ANNEXE I, en ligne)
2. la note explicative
3. les documents graphiques (Plans de situation existante et plans de situation projetée)
4. les documents de synthèse
5. le formulaire d'avertissement aux copropriétaires d'un bien … (ANNEXE II) + preuve de l'envoi par recommandé
6. le reportage photographique
7. le formulaire statistique modèle II
8. le titre de propriété
9. Preuve du paiement des frais de dossier.

En vous remerciant pour votre précieuse collaboration, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Philippe de Lophem
Architecte



NOTE EXPLICATIVE

Concerne : La demande porte sur la Création d'un passage couvert par une toiture verte facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain.
Le bâtiment est situé au numéro 17 Rue de Chambéry à 1040 Etterbeek, Bruxelles.
Cadastré : 3e Division Section B n° de parcelle 419f2
Propriété de Madame Cathy Saoula

1. Historique et objet de la demande :

Le demandeur et propriétaire des biens situés au rez-de-chaussée est Madame Cathy Saoula.

L'historique des permis renseigne sur la parcelle

- un permis daté de 1905, dont l'objet de la demande est : « CONSTRUIRE une maison de 6 m de façade... »
- un permis daté de 1908, dont l'objet de la demande est : « Faire des changements à la maison »
- un permis daté de 1928, annulé
- un permis daté de 1932, dont l'objet est : « Agrandir le premier étage de deux places »
- un permis daté de 1939, dont l'objet est : « Construire des annexes et effectuer des transformations » un permis daté de 1941, dont l'objet est : « Exhausser d'un étage »
- un permis daté de 2000, annulé
- un permis daté de 2005, dont l'objet est : « Rénover et agrandir l'appartement existant du rez-de-chaussée en y annexant l'arrière-bâtiment »
- un permis octroyé daté du 04 07 2024, dont l'objet est : « Agrandir le sous-sol afin d'aménager un duplex une chambre avec le rez » dont la référence communale est PU 11820
- un permis refusé daté du 15 12 2025, dont l'objet est : « Agrandir et rénover un arrière-bâtiment lié au logement du rez et placer une citerne enterrée » dont la référence communale est PU 12327
- un permis octroyé daté du 30 03 2026, dont l'objet est : « Régulariser les aménagements intérieurs de l'appartement 2 chambres du 2ème étage » dont la référence communale est PU 12603
- un dernier permis, dont l'objet est : « Restauration d'un atelier en intérieur d'îlot. » dont la référence communale est PU 12759 est en cours d'instruction

L'objet de la demande porte sur « Création d'un passage couvert par une toiture verte facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain. »

> "Création d'un passage couvert par une toiture verte facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain."
>
> Ce passage vitré, couvert d'une toiture verte, sera en lieu et place du chemin existant. Et, sous ce dernier, le passage technique en sous-sol.
> Les eaux de pluie récoltée sont directement infiltrées sur le terrain dans un petit puits percolant.

2. Situation légale du bien :

Le bien n'est pas classé ni inscrit à l'inventaire.
Le bien n'est pas situé dans un PPAS.
Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'un permis de lotir.
Le bien est situé en EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation)
Le bien est situé dans une zone de revitalisation urbaine 2016 et 2020.
Le bien n'est pas situé dans une ZICHEE.
Le bien se situe sur le Plan Régional d'Affectation du Sol en zones d'habitation.

3. Description du projet

a. Destination de l'immeuble :

Concerne : La demande porte sur la Création d'un passage couvert par une toiture verte facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain.
Le bâtiment est situé au numéro 17 Rue de Chambéry à 1040 Etterbeek, Bruxelles.
Cadastré : 3e Division Section B n° de parcelle 419f2
Propriété de Madame Cathy Saoula

L'immeuble à rue (non concerné par la demande) est un immeuble à appartements sur 4 niveaux hors sol et se découpe comme suit :

- au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre avec un atelier en fond de parcelle dont un permis de restauration est en cours d'instruction.
- au premier étage : un appartement une chambre réaménagée en appartement 2 chambres.
- au deuxième : un appartement une chambre, transformé en appartement deux chambres.
- au troisième étage : un studio, agrandi et réaménagé en appartement une chambre.

Le bâtiment en intérieur d'îlot est un atelier de production destiné aux travaux de plomberie et chauffage.

b. Implantation et gabarit :

L'immeuble mitoyen est situé dans la rue de Chambéry et présente une façade sur 4 niveaux hors du sol. L'accès à l'atelier s'effectue par cet immeuble, au travers l'appartement du rez-de-chaussée et est implanté en fond de parcelle.
L'atelier (non visible depuis le domaine public) est un espace sur deux niveaux et la restauration s'inscrira dans le volume existant. Un permis est en cours pour ce bâtiment.
Le passage en partie hors sol est implanté sur la surface de l'ancien chemin. Il n'est pas visible depuis le domaine public. Celui-ci permet de diminuer l'impact des passages entre les deux bâtiments. Il préserve l'intimité et évite les déperditions thermiques en période froide. De plus la toiture verte apporte une solution esthétique et intimiste. Enfin les eaux récoltées sur cette toiture sont infiltrées directement sur le terrain.

c. Le profil de toiture et les lucarnes :

Le passage s'inscrit en dessous de l'acrotère.

d. Les façades :

i. La façade à rue.

La façade n'est pas modifiée et ne fait pas partie de la demande.

ii. Façade arrière.

La façade n'est pas modifiée, en cours de rénovation conformément au PU précédent et ne fait pas partie de la demande.

iii. Façade unique de l'atelier situé à l'arrière

La façade de l'atelier ne fait pas partie de la demande.

Le passage est simplement vitré

e. L'aménagement intérieur

Sans objet

f. L'aménagement des abords :

Sans objet

4. (Non) Conformité du projet avec les dispositions applicables

RRU Titre 1 Chapitre 2 Article 4 Profondeur

Concerne : La demande porte sur la Création d'un passage couvert par une toiture verte facilitant l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain.
Le bâtiment est situé au numéro 17 Rue de Chambéry à 1040 Etterbeek, Bruxelles.
Cadastré : 3e Division Section B n° de parcelle 419f2
Propriété de Madame Cathy Saoula

Motivation : Bon aménagement des lieux :

1. **Cohérence avec le tissu urbain :** Le dépassement sollicité permet de relier deux bâtiments tout en ne dépassant pas les murs mitoyens. Le volume est invisible depuis les parcelles voisines comme l'espace public.
2. **Impact limité sur le voisinage :** L'extension est conçue de manière à minimiser l'impact sur les voisins par sa toiture verte évitant de voir les passages entre bâtiments.
3. **Qualité architecturale :** Ce gabarit est nécessaire pour permettre une connexion fluide entre la rue, l'appartement et l'atelier.
4. **Ensoleillement :** le volume n'a aucune incidence sur l'ensoleillement des parcelles voisines. Sa création n'aura aucun impact sur une possible perte d'apport lumineux.

Conclusion : La dérogation sollicitée répond aux critères de bon aménagement des lieux sans nuire aux intérêts des tiers.

***