Laurent Wydemans
Architecte
Rue du zodiaque 8
1190 Bruxelles

Bruxelles, le 08 juillet 2026

NOTE EXPLICATIVE DU PROJET

Annexe à la demande de Permis d'Urbanisme : 34 avenue des meuniers – 1160 Bruxelles

1. Objet de la demande :

Demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'une maison unifamiliale.

La demande vise la régularisation de :

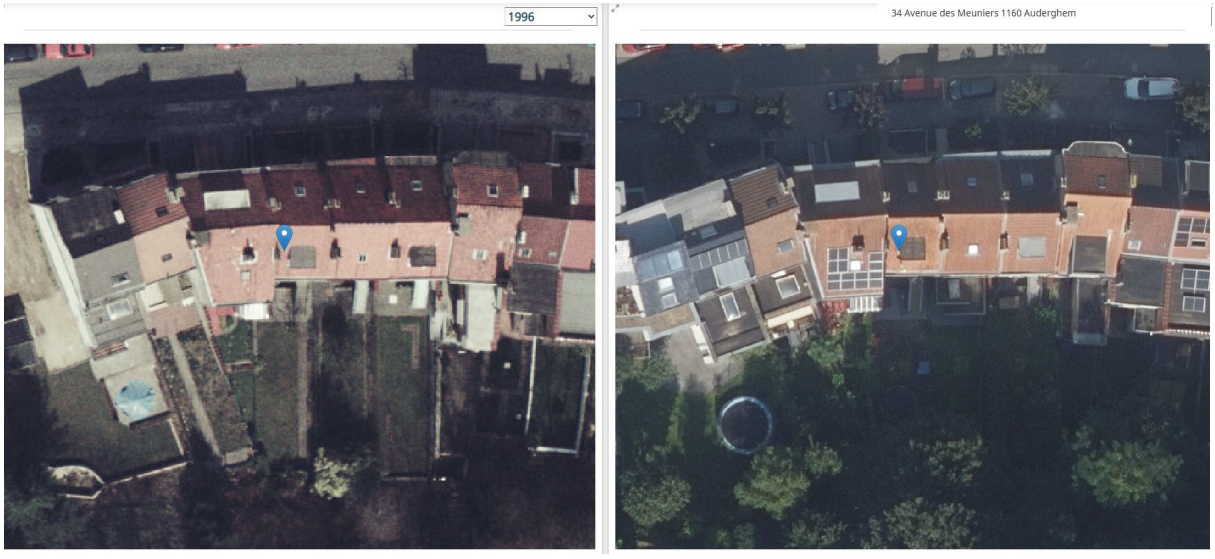
- Le remplacement des chassis et de la porte d'entrée (modification du matériau et des divisions)
- L'agrandissement d'une baie en façade avant
- La suppression des linteaux apparents des baies du premier étage.
- La modification du relief du sol dans la zone de cour et jardin
- Le percement de nouvelles baies au sous-sol en façade arrière
- La mise en place d'un escalier d'accès du rez vers le jardin
- La mise en place d'une lucarne en versant de toiture arrière
- L'aménagement d'une partie des combles avec mise en place d'un escalier

2. Contexte :

Les plans de la situation de droit font état d'une maison composée d'un sous-sol entièrement enterré, un rez, un étage et un comble non aménagé.

La situation de fait présente beaucoup de différences qui semble exister depuis la construction de l'immeuble, et qui sont visibles sur les photos de Bruciel et ce avant le 1er janvier 2000. En effet la photo de 1996 (version la plus lisible de cette série de photo) montre clairement :

- La présence de la lucarne en versant de toiture arrière (et laisse donc à supposer l'aménagement du comble sur la pièce arrière)
- La présence de l'escalier menant du rez au jardin avec la terrasse accessible depuis le sous-sol.



Extrait de Bruciel de 1996

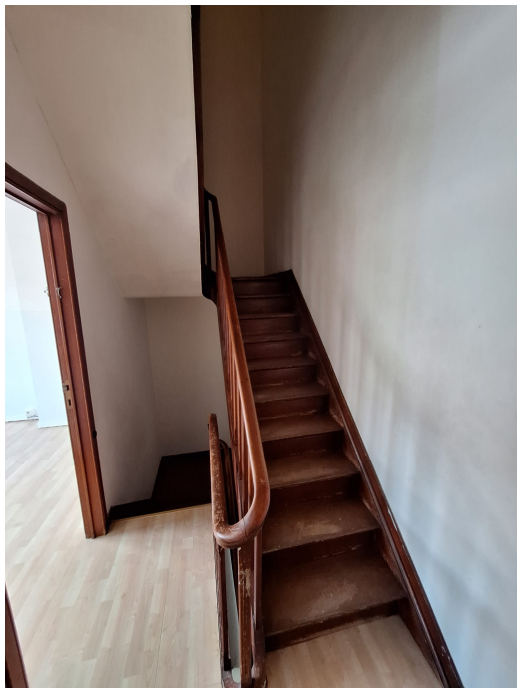
L’ensemble des menuiseries extérieures (portes et chassis) en bois ont été remplacées en 2010 par des portes et chassis en PVC blanc.

Au vu de la façade avant et arrière, celles-ci ont été dés la construction de l’immeuble construite avec des baies différentes qu’en situation de droit. Les façades ne montrent aucune trace de modification, tout comme le sous-sol qui semble avoir été construit hors sol en façade arrière.

Les photos intérieures montrent également que l’escalier menant du rez au premier est identique à celui qui monte du 1er aux combles et qu’il date clairement de la construction de l’immeuble.



Escalier vers le premier



Escalier vers les combles

La lucarne en toiture permet d’éclairer une chambre dont la surface est de 11,64m² (sous 150cm et 6,44m sous 230cm). La surface de la chambre est conforme au RRU titre 2. Néanmoins une dérogation au RRU Titre 2 article 10 pour l’éclairement naturel est demandée. En effet la lucarne apporte 1,03m² alors qu’il aurait fallu 2,32m². L’escalier qui mène du rez de chaussée vers le jardin est en dérogation par rapport au RRU Titre 1, article 4 parce qu’il dépasse de plus de 3m le mitoyen le plus profond. Cette dérogation est motivé par le fait que l’escalier ne dépasse que de 7cm les 3m autorisé. Une servitude de vue a été conclue entre voisin afin d’autoriser mutuellement les vue droite en descendant de l’escalier. Cette servitude est jointe au présent document

Il est important de noter que le sous-sol comporte des caves mais aussi une buanderie et qui n’est pas utilisée comme local d’habitation.

Laurent Wydemans
Architecte

Concerne : Convention de servitude de vue

La convention écrite ci présente est établie entre la propriétaire de l'immeuble **situé au 34 avenue des Meuniers** 1160 Bruxelles (cadastre A95z13), dénommé Sara Martelli - né à Empoli (Italie) le 22/02/1964 numéro de registre national 64.02.22-622.76, et le propriétaire de **l'immeuble situé au 32 avenue des Meuniers** 1160 Bruxelles (cadastre A95x9), dénommé Schalenbourg Wim - né à Hasselt le 27/09/1980 numéro national 80.09.27-023.37 .

La convention concerne la mise en place d'une servitude de vue entre les 2 biens cités ci-dessus au niveau de la limite mitoyenne (et de l'escalier du n°34 avenue des meuniers) entre les deux parcelles du 34 avenue des meuniers et du 32 avenue des Meuniers.

Les propriétaires s'autorisent mutuellement une vue sur leurs propriétés respectives.

Cette convention prend effet à partir de ce jour.

Fait en 2 exemplaires le 22 / 07 / 2026 à Auderghem

Le propriétaire de l'immeuble n°34

SANDRA MARTELLI

Lu et approuvé

Le propriétaire de l'immeuble n°32

Wim SCHALENBOURG

Lu et approuvé