

Demande de permis pour la régularisation du changement d'affectation du rez de chaussée de commerce en logement et régularisation d'une petite annexe arrière



Note explicative - le 21 juillet 2025

Concerne :

La demande de Permis d'Urbanisme porte sur :

- Le changement d'affectation du rez-de-chaussée devenu de fait un logement 1 chambre ;
- La régularisation de la construction d'une petite annexe arrière reprenant une partie de la chambre ;
- Le remplacement du châssis côté rue ;

Le bien se situe au 66 avenue d'Auderghem à 1040 Etterbeek cadastré 1^{ère} division Se. A Parcelle 420 C 11 P0001

Demandeur :

Mme KANDSI Madina domiciliée avenue d'Auderghem n°66 à 1040 Etterbeek

Historique :

- La maison a été construite en **1882** selon le Permis d'urbanisme PU x83125 – PU Octroyé ;
- Une véranda ainsi qu'un wc ont été rajoutés en **1913** suivant PU 134187 – PU Octroyé ;
- 2 terrasses en annexe de l'immeuble ont été construits en **1950** suivant PU 501 857 – PU Octroyé ;
- La façade à rue a été modifiée au rez de chaussée en **1953** afin de créer une vitrine et de changer l'affectation du rez de chaussée suivant PU 530932 – PU Octroyé ;
- Un permis est en cours d'instruction portant sur : « *Rehausser l'immeuble afin d'aménager un 3ème logement sous combles, construire des lucarnes, un balcon et une annexe, placer des garde-corps ainsi que régulariser la modification des châssis aux étages* » suivant PU 12289 – Demande en cours d'instruction ;

Le bien se situe dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle.

En situation de droit le bien se distribue de cette façon :

- Demi-sous-sol : Magasin en partie avant et cuisine en partie arrière ;
- Bel étage + jardin : 1 unité de logement (situation supposée) ;
- 1^{er} étage : 1 unité de logement (situation supposée) ;
- 2ème étage : 1 unité de logement (situation supposée) ;

En situation de fait et objet de la demande :

Le demandeur, nouvel acquéreur et occupant du bien (demi-sous-sol) souhaite régulariser la situation de fait, à savoir :

- En partie à rue : cuisine et coin déjeuner ;
- En partie centrale : salon télé ;
- En partie arrière : chambre ;
- Sous l'escalier commun : zone technique et buanderie

Le demandeur souhaite également régulariser la petite construction arrière reprenant une partie de la chambre. L'année de construction de cette annexe n'est pas définie mais suivant les clichés Bruciel nous pouvons l'estimer très certainement d'avant 2004. Les informations reprises dans les intercalaires des châssis arrière mentionnent 4T / 1999 ce qui pourrait confirmer la date de construction aux environs de 1999. La demande porte également sur la régularisation du changement du châssis à rue par un châssis PVC double vitrage. Date supposée du remplacement du châssis, août 1992 selon les informations fournies par le vitrage. Le propriétaire s'engage à revenir sur un châssis bois double vitrage au prochain remplacement.

Demande de permis pour la régularisation du changement d'affectation du rez de chaussée de commerce en logement et régularisation d'une petite annexe arrière

Le demandeur a acheté le bien de toute bonne foi pensant que l'annexe avait été construite avec les autorisations nécessaires.

Remarques importantes – Dérogations - Régularisation :

Étant donné que l'annexe a été construite entre 2 murs mitoyens existants, nous considérons que cette dernière s'intègre parfaitement au bâti existant ;

Aucune vue directe, ni oblique ne sont créés. Des murs mitoyens sont existants en situation de droit, et ceux-ci, bien plus haut que l'annexe ;

De plus, étant donné que la parcelle voisine est construite sur toute la profondeur du terrain, nous considérons que l'annexe ne déroge aucunement à l'article 4 Titre 1 du RRU « Profondeur » ;

L'annexe ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde (n°68) et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n°64) ;

L'annexe respecte également l'article 13 – Chapitre 4 Abords – RRU Titre 1 en ce qu'elle n'excède pas les 50% de la surface du jardin (15%) ;



Concernant le changement d'affectation, nous considérons la demande comme recevable étant donné que nous proposons de revenir à la situation de droit d'avant 1953.

Les surfaces minimales d'habitabilité sont respectées à savoir :

- +/- 32 m2 pour la cuisine – salle à manger – séjour
- +/- 18 m2 pour la chambre principale

Le logement est pourvu d'une salle de douche avec lavabo et wc. Le logement possède également une buanderie avec chaudière et boiler individuels.

Le local compteur est rendu accessible par une trappe conforme installée sur le palier commun de l'entrée principale.

Demande de permis pour la régularisation du changement d'affectation du rez de chaussée de commerce en logement et régularisation d'une petite annexe arrière

Salle de douche



Séjour



Chambre



Concernant l'éclairage naturel, nous considérons acceptable la demande de dérogation quant à l'éclairage naturel de la chambre offrant 3,13 m² pour un besoin théorique de 3,66 m². Si nous considérons la zone d'entrée de la chambre comme zone dressing et que nous considérons la zone arrière comme zone chambre (14 m²), les besoins en éclairage naturel ne seraient plus que de 2,8 m² et le châssis existant serait donc amplement suffisant.

Concernant la hauteur sous-plafond de +/- 2,45 m, nous considérons que la demande de dérogation est acceptable étant donné que cette dernière est inerrante à la construction de la maison et ne déroge que de +/- 5cm au RRU

Compléments suite à la réception de l'avis de dossier incomplet du 18/09/2025 et 07/10/2025

Demande de dérogations complémentaires :

RRU Tome II art. 10 – Éclairage naturel du séjour.

Nous sommes bien conscient que le séjour bénéficie d'un éclairage naturel insuffisant au vu des normes d'éclairage édictée par le calcul du 5^{ème} de la surface, à savoir 31m² / 5 = 6,2m² et que la baie à rue ne fait bénéficier que d'un apport de 4,40 m². Ce déficit est inhérent aux logements de type « 3 pièces en enfilades » et que la baie à rue ne peut être modifiée/agrandie.

RRU Tome II art. 8

La pièce où se situe le Wc ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3 §2

Motif :

Au vu de la configuration des lieux, de la situation précaire de l'acquéreuse tentant comme elle peut de régulariser son bien à moindre de frais, nous demandons que cette demande de dérogation soit accordée. Vu que le logement s'adresse à un seul occupant ou un couple, la proximité des sanitaires par rapport au séjour ne devrait pas poser de problème.

Une alternative pourrait être de placer le wc de l'autre côté de la cloison et installer ce dernier dans la buanderie. Mais ces travaux ne pourront être réalisés faute de moyens.

RZAC – Art. 13 – Hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,80 mètres au rez-de-chaussée et à 2,60 mètres aux étages. Comme expliqué ci-avant, la situation est existante et tributaire des structures de plancher existantes.

**Demande de permis pour la régularisation du changement
d'affectation du rez de chaussée de commerce en
logement et régularisation d'une petite annexe arrière**

RZAC - Art. 21 - Les châssis de fenêtres ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, et de préférence en bois

Le propriétaire n'est pas à l'initiative du changement (ayant acheté le bien dans l'état) mais s'engage à respecter les prescriptions en vigueur lors du prochain remplacement des menuiseries extérieures. A savoir, le châssis sera remplacé à l'identique mais en bois.

Concernant l'usage du jardin :

Ce dernier est alloué à l'usage exclusif du logement du rez de chaussée et la privacité de la chambre est assurée par des pare-vue intérieures (voilages) et des tentures occultantes.

Lejong Christophe
Architecte pour Lcdl Architectes