

**NOTE EXPLICATIVE  
POUR LE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME  
RELATIF A LA TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE À  
APPARTEMENTS**

Avenue Heydenberg 11  
1200 Woluwe-Saint-Lambert

---

**Date :** 16 décembre 2024

**Adresse du bien concerné :**

Avenue Heydenberg 11  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
Division : 92R6

**Demandeurs :**

**1. Situation urbanistique :**

Le bien concerné est situé sur la parcelle 92R6.

Le bien se trouve sur le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, dans une zone typiquement résidentielle et des axes pour noyau commercial.

**2. Situation existante de droit :**

Il s'agit d'un immeuble à appartements construit en 1936 reparté sur 6x niveaux dont un sous-sol et un sous combles.

Le Service d'Urbanisme de la Ville de Bruxelles répertorie un plan d'archive :

1936 : Concerne la construction d'un immeuble à appartements

La situation de droit est composée de 4x unités de logements et d'un garage au sous-sol.

Les niveaux se composent comme suit :

Étage	Situation de droit	Destination	Surface du niveau	Remarque
Sous-sol	1x Garage 3x Caves à charbon 2x Caves 3x Espaces de stockage	Garage Caves	85,90 m <sup>2</sup>	
Rez-de-chaussée	Logement 01	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Jardin et terrasse
1 <sup>er</sup> étage	Logement 02	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Balcon à rue Balcon arrière
2 <sup>ème</sup> étage	Logement 03	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Balcon à rue Balcon arrière
3 <sup>ème</sup> étage	Logement 04	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Balcon à rue Balcon arrière
4 <sup>ème</sup> étage (Combles)	4x greniers	Greniers	72m <sup>2</sup>	

Remarque : Les surfaces indiquées sont les surfaces brutes.

### 3. Objet de la demande :

Préalablement, il est à noter qu'une majorité des travaux d'aménagements demandés dans la présente demande ont été réalisés. Nous avons dès lors ajouté au dossier une situation de fait qui est très proche de la situation projetée.

Le projet présente les demandes suivantes ;

- Au sous-sol :
  - La création d'un local à vélos et poussettes ;
- Au rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, et 2<sup>ème</sup> étage :
  - Régularisation de l'aménagement d'un appartement 1x chambre sur chacun de ces niveaux ;
  - Régularisation de la suppression d'un conduit de cheminée
- Aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> (combles) étages :
  - L'aménagement d'un appartement 4x chambres ;
  - Régularisation de la suppression d'un conduit de cheminée
- Facade à rue :
  - Mettre en conformité la façade à rue
- Facade arrière :
  - Régularisation de l'isolation de la façade arrière
- Toiture :
  - Régularisation de la suppression d'une cheminée

La situation de fait a été dessinée et reprise dans le dossier graphique afin de visualiser les travaux déjà entrepris à régulariser.

Description de toutes les interventions :

### 3.1. Sous-sol :

Les travaux prévus dans la demande de permis incluent la création d'un local à vélos et poussettes afin de tendre aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme. Cela permettra d'améliorer l'aspect fonctionnel de l'immeuble et apportera un confort d'usage.

### 3.2. Rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup>, et 2<sup>ème</sup> étage :

Selon les plans d'archives datant de février 1936, le rez-de-chaussée était affecté en tant que logement deux chambres. La demande consiste à régulariser l'aménagement des logements une chambre créés.

De nouvelles cloisons ont été mises en place afin de pouvoir créer des espaces plus spacieux et plus lumineux. On retrouve un appartement similaire par étage **entre le rez-de-chaussée et le 2<sup>ème</sup> étage**.

Pour chaque unité, les appartements reprennent un hall d'entrée, une cuisine/séjour côté cour, une extension du séjour côté cour, 1x chambre et une salle de bain avec WC séparés.

Cette transformation permet d'avoir des espaces de vie plus qualitatifs et spacieux.

La structure existante de l'immeuble reste inchangée.

### 3.3. 3<sup>ème</sup>, et 4<sup>ème</sup> étage (combles) :

Au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> (combles) étage, un appartement duplex est créé comprenant :

- Au 3<sup>ème</sup> étage ; un hall d'entrée donnant sur un escalier privatif, une cuisine/séjour côté cour, une extension du séjour côté cour, 1x chambre et une salle de bain avec WC séparés
- Au 4<sup>ème</sup> étage ; un couloir, un WC séparés, 3x chambres avec une salle de douche par chambres

### Photos de la situation avant-après travaux



01.Situation AVANT TRAVAUX



02.Situation APRÈS TRAVAUX

### 3.4. Dérogations sollicitées :

Dû aux contraintes de la construction existante, la demande implique les dérogations suivantes :

- Les séjours des logements 1, 2, 3 et 4 dérogent aux règles relatives aux surfaces minimums
- La profondeur de la construction par rapport au mitoyen
- La hauteur de la toiture par rapport au mitoyen

Cette dérogation concerne l'article 3 du Titre III du Règlement Régional d'Urbanisme. Ces articles stipulent :

« Titre II - Article 3 : Normes minimales de superficie

§ 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :

1° pour la pièce principale de séjour, 20 m<sup>2</sup> ; 2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup> ; 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m<sup>2</sup> ; 4° pour la première chambre à coucher, 14 m<sup>2</sup>, et pour les autres chambres à coucher, 9 m<sup>2</sup>. La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre.

Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

§ 2. Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup>.

§ 3. Dans les immeubles existants :

1° la construction d'une extension ou d'un étage supplémentaire respecte les normes du § 1er ; 2° sans préjudice du 1°, les actes et travaux relatifs à la création d'un logement neuf, doivent tendre au respect des normes du § 1er ; 3° les autres actes et travaux relatifs à un logement existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur la dimension des locaux, pour effet d'améliorer la conformité du logement aux normes des §§ 1 et 2. »

« Titre I - Article 4 : Profondeur

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; (Fig. 4A ; 4B)

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A) b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5B) c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. (Fig. 5C) »

« § Titre I - Article 6 : Toiture

1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B)

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D).

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut



dépasser celle de la construction voisine la plus basse .

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1er ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol. (Fig. 9A ; 9B) »

Votre texte est bien structuré, mais voici une version légèrement révisée pour plus de clarté et de fluidité :

La **dérogation à l'article 3 du Titre II** concerne le séjour/cuisine de tous les logements, qui n'atteint pas les 28 m<sup>2</sup> imposés par le RRU. Cependant, il convient de noter qu'en situation de droit, les pièces de séjour existantes ne respectaient déjà pas cette surface minimale. Le projet prévoit de déplacer les séjours à l'arrière du bâtiment, ce qui permet de créer des espaces plus grands, plus agréables et mieux éclairés. De plus, chaque logement dispose d'une extension de séjour d'environ 4,5 m<sup>2</sup>. En incluant cet espace, nos séjours/cuisines respectent la taille réglementaire.

La **dérogation à l'article 4 du Titre I** concerne la profondeur entre la façade de la construction et celles des bâtiments mitoyens. Dans notre projet, nous proposons simplement d'isoler la façade arrière de la maison existante. La différence entre la profondeur de notre construction et celle des façades mitoyennes adjacentes ne dépasse pas 3 mètres, ce qui reste conforme à l'article 4 du RRU. L'isolation de la façade arrière est une mesure nécessaire pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, sans compromettre l'harmonie urbanistique du quartier.

La **dérogation à l'article 6 du Titre I** concerne la toiture de la construction. Nous précisons que la toiture du bâtiment concerné n'a pas été modifiée par rapport à l'existant ni par rapport à la situation de droit. Étant donné que la toiture est restée inchangée et conforme aux conditions initiales validées lors de la situation de droit, il n'y a pas de véritable dérogation à l'article 6 du RRU.

### 3.5 Façade à rue :

Les châssis actuels, situés en façade à rue ne sont pas conformes aux réglementations en vigueur. En conséquence, le projet de permis d'urbanisme prévoit leur remplacement en pristin état, en bois selon les divisions reprises en situation de droit. L'objectif est de les restituer à leur état d'origine afin de respecter l'authenticité et le caractère du bâtiment. Cette restitution assurant ainsi une harmonie esthétique avec l'ensemble de la façade et une conformité aux normes patrimoniales.

Sur la situation de droit, nous constatons que des balcons sont dessinés. Ceci-dit, la situation existante de fait et la construction qui semble être d'origine laisse à penser que ces balcons n'ont jamais été réalisés, et ce dès la construction de l'immeuble. La présente demande intègre dès lors de mettre en conformité cette modification d'origine.

### 3.6 Façade arrière :

La demande tend également à régulariser l'isolation de la façade arrière d'une épaisseur de 14cm afin d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment. Cette isolation contribue à réduire les pertes de chaleur, à augmenter le confort des occupants et à diminuer les coûts énergétiques.

Les allèges de l'ouverture de fenêtres côté cuisine ont été modifiées. Cette intervention vise à aligner la nouvelle ouverture avec le reste des fenêtres de la façade, assurant ainsi une uniformité esthétique. Cette modification permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans l'espace de la cuisine, améliorant ainsi la luminosité et créant un environnement de vie plus agréable et plus fonctionnel.

Dans la cour, un auvent installé en façade arrière au rez-de-chaussée en situation de fait a été supprimé afin de supprimer l'infraction. Cette intervention apporte plus de lumière naturelle coté cour au séjour de l'appartement 1.

#### Photos de la situation avant-après travaux



01.Situation **AVANT TRAVAUX**



02.Situation **APRÈS TRAVAUX**



02.Situation balcons **APRÈS TRAVAUX**

### 3.7 Toiture :

Les quatre fenêtres de toiture existantes seront remplacées par des fenêtres de toiture plus grandes, situées aux mêmes emplacements. Cette modification a pour but d'améliorer la luminosité naturelle à l'intérieur des chambres sous combles.

La demande de permis inclut également le retrait d'une cheminée et de tous les conduits aux étages inférieurs. Cette cheminée a déjà été démolie sous l'approbation d'un ingénieur, notant que la structure du bâtiment est constituée de façades porteuses et de poutres centrales supportant des planchers en béton (voir Annexe 1). Nous demandons dès lors la mise en conformité de cette intervention, qui vise à optimiser l'espace intérieur.

Le projet prévoit une répartition comme suit :

Étage	Situation projetée	Destination	Surface niveau	Remarque
Sous-sol	1x Garage 1x Local vélo et poussettes 5x Caves 1x Stock privé	Garages Caves	85,90 m <sup>2</sup>	
Rez-de-chaussée	Logement 01	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Jardin et terrasse
1 <sup>er</sup> étage	Logement 02	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Balcon à rue
2 <sup>ème</sup> étage	Logement 03	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Balcon à rue
3 <sup>ème</sup> étage	Logement 04	Logement	73,55 m <sup>2</sup>	Balcon à rue
Combles	Logement 04	Logement	72m <sup>2</sup>	

Remarque : Les surfaces indiquées sont les surfaces brutes.

#### **4. Conclusions :**

Les logements comprennent toutes les pièces et équipements nécessaires à un usage de logement de qualité.

Les différents espaces ne subissent pas de modifications notables étant donné que nous conservons la structure des espaces existants et nous ajoutons simplement des cloisons pour privatiser et réaménager les espaces intérieurs des logements. Le volume de l'immeuble reste inchangé.

Les interventions sur la façade donnant sur la rue visent à embellir la façade en revenant à un matériau noble plus qualitatif.

L'isolation thermique et acoustique est améliorée, et la modification de l'ouverture de la fenêtre côté cuisine augmentera l'apport de lumière naturelle, tout en assurant une uniformité esthétique.

Ces travaux visent dès lors à améliorer le confort des occupants, et à respecter les normes urbanistiques tout en préservant le caractère historique de l'immeuble.

Signature du demandeur :

Signature de l'architecte :