

Mont du Cinquanteaire, 4

1040 – Etterbeek

NOTE EXPLICATIVE

20 mars 2026

Modification du point 1 Situation existante de droit et de fait

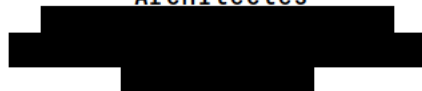
Paragraphe ajouté au point 3 concernant la conformité au code civil en matière de vues et au point 6 concernant les dérogations

Maitre de l'ouvrage



Mont du Cinquanteaire, 4
1040 Etterbeek

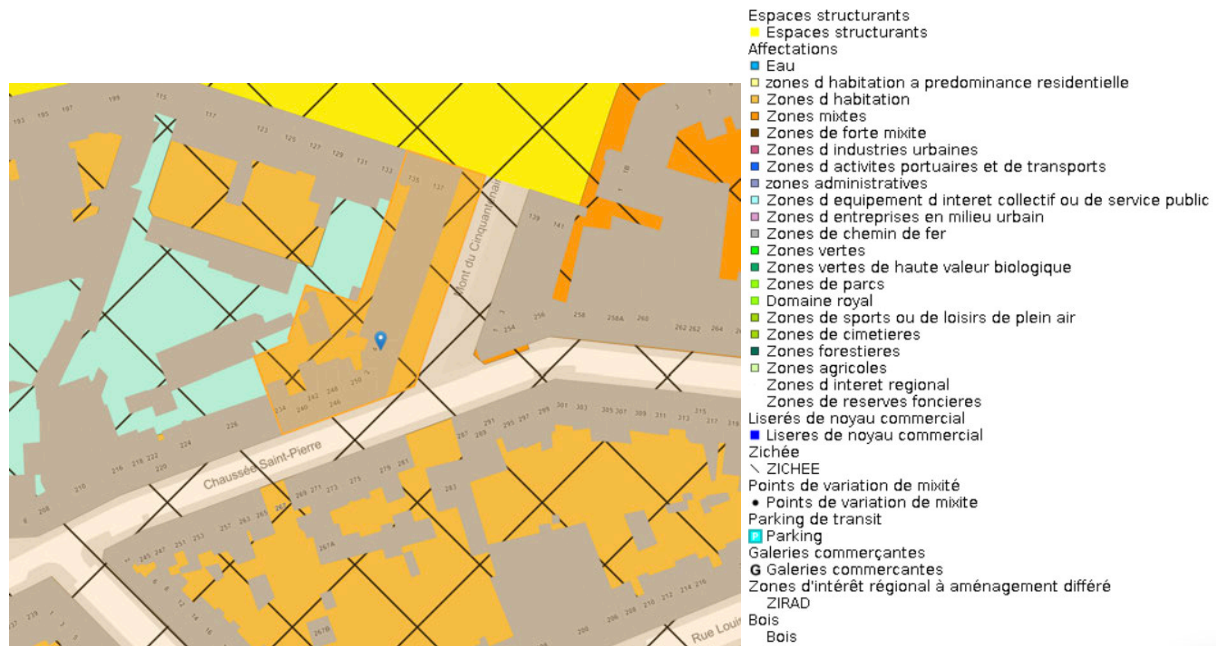
Architectes



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

0. Situation du bien concerné :

Le bien se situe Mont Du Cinquantenaire, 4 dans la commune d'Etterbeek (1040) à Bruxelles. Il comporte les informations cadastrales suivantes : **1ère Division, Section A, n° 0362/00T004.**



D'après le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), le bâtiment dont il est question pour cette demande de permis d'urbanisme se situe dans :

- Une zone d'habitation
- Une zone de zichée

0.1 Zone d'habitation

« Ces zones sont affectées aux logements et peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble selon certaines conditions.

Les actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un PPAS.

En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m².

Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, selon certaines conditions.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions ci-dessus :

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

4° la continuité du logement est assurée »

➔ Le projet s'inscrit donc dans les prescriptions de ladite zone

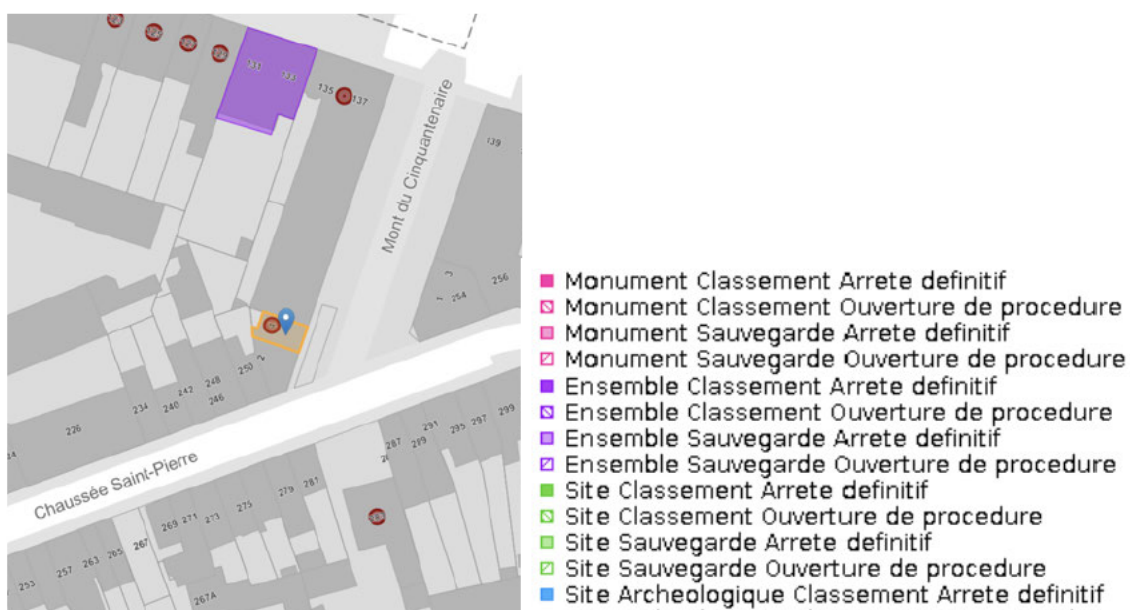
0.2 Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE)

« Zone dont le caractère culturel, historique, esthétique ou d'embellissement présente des qualités particulières et doit être préservé.

Ces zones sont définies par le PRAS. Les demandes de permis relatives à un bien situé en ZICHEE sont soumises à l'avis de la commission de concertation dès lors que la demande modifie les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public. »

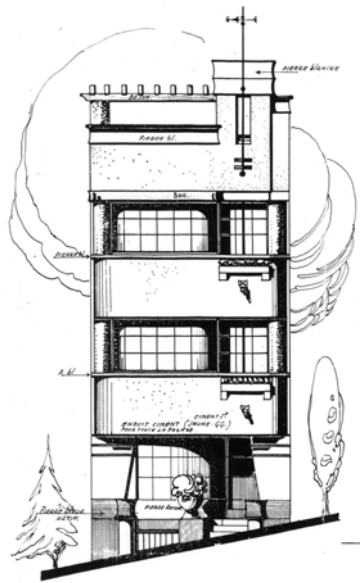
0.3. Zone de monument classé et inventaire du patrimoine architectural

L'un des bâtiments voisins, au numéro 131-133 est repris comme un ensemble classé.



« Maison de style moderniste, de trois niveaux sur caves hautes et terrasse couronnante dont la demande de permis de bâtir date de 1935 sur les plans de l'arch. Th. C. JANSS.
Façade typique en simili-plâtreage. Jour de cave au soubassement. R.d.ch. percé de l'entrée en retrait, accostée à g. d'une fenêtre arrondie. Bow-window et garde-corps arrondis aux 2^e et 3^e niveaux devant porte-fenêtre en retrait à dr. Châssis à petits-bois bien conservés. »

Inventaire du patrimoine architectural, Région de Bruxelles-Capitale.

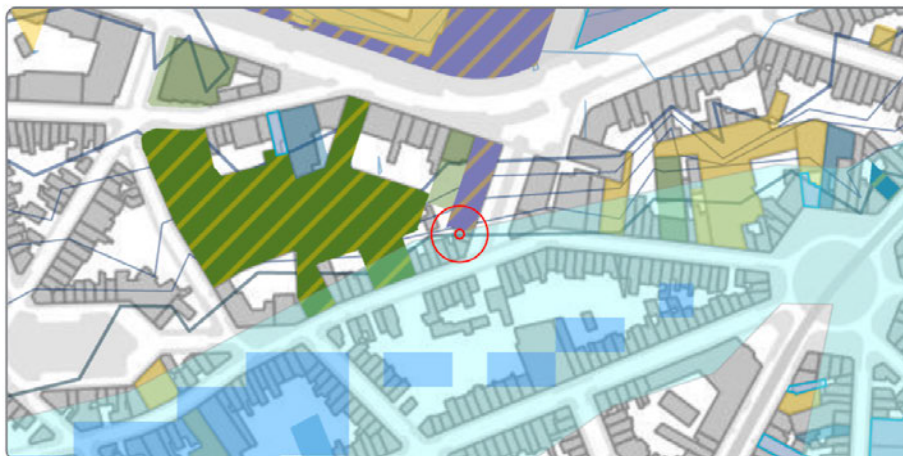


0.4. Zone inondable

Le site se situe dans une zone avec un risque d'inondation, mais ce risque est de faible à modéré.

Il n'y a pas de prescriptions spécifiques obligatoires pour l'infiltration des eaux pluviales dans cette zone, mais il faut tenir compte de la possibilité que les ouvrages d'infiltration soient plus souvent en contact avec l'eau en période de crue.

Le sous-sol est réservé à des espaces techniques et de stockage pour garantir la parfaite salubrité des espaces de vie.



1. Situation existante de droit et de fait :

Le bâtiment est une grande maison unifamiliale existante de 167 mètres carrés bruts (hors caves). Suite à la consultation des plans d'archives, la maison ne présente pas d'infraction urbanistique

La situation présentée dans les plans du permis de 2001 représente par conséquent la situation de droit. Ces plans sont repris dans les documents graphiques de la présente demande de permis d'urbanisme.

2. Objet de la demande :

Le projet a pour ambition de rénover l'espace de la toiture terrasse existante tout en valorisant les éléments patrimoniaux de la maison.

Il est prévu d'étendre le volume existant (donnant accès à la toiture terrasse) pour permettre l'aménagement d'un petit espace semi-extérieur qui participera à la qualité de cadre de vie. Nous prévoyons également le renouvellement complètement du revêtement de sol de la terrasse, et en profiterons pour isoler la dalle de sol. La partie avant de la terrasse sera abritée par une nouvelle pergola sur mesure.

Aucune intervention n'est prévue dans le reste de la maison.

Aucune intervention ne sera visible depuis l'espace public.

3. Description détaillée

L'annexe existante en toiture permet uniquement l'accès à la terrasse, mais ne propose aucun espace de vie. Le projet consiste en le prolongement de ce volume sur la toute longueur de la toiture pour permettre la création d'un petit espace utile tout en conservant un grand espace extérieur et en minimisant l'impact sur les immeubles mitoyens. Le volume s'intègre à la façade avant en reprenant la largeur et l'ouverture du mur existant.

Dans ce nouvel espace semi-extérieur sont aménagés une cuisine et un petit salon d'été, profitant au maximum de la toiture terrasse déjà investie par la famille. Les grandes ouvertures coulissantes apportent de la lumière naturelle et ouvrent ces espaces sur la terrasse.

L'espace de vie est étendu à l'extérieur par la création d'une pergola qui prend place dans le prolongement des éléments décoratifs de la façade d'origine, mettant ainsi en valeur les décors caractéristiques de la maison tout en restant invisible depuis l'espace public.

La structure crée un espace semi ombragé protégé des fortes chaleurs en été. Les vues du côté du voisin situé Mont du Cinquantenaire 2 sont limitées par la construction d'un bardage sur le long de la pergola. En effet, la partie inférieure de la pergola est équipée d'un brise-vue d'une hauteur de plus de 190 cm entre la terrasse du bien et la terrasse voisine, ce qui permet de préserver l'intimité des deux parcelles et de limiter les vues directes entre les espaces extérieurs. Chaque terrasse conserve ainsi son usage propre sans générer de nuisance ou d'atteinte à la vie privée du voisinage. Les vues entre la terrasse du bien et le bien n°2 font l'objet d'un accord acté entre voisins. L'acte notarié reprenant l'accord entre voisins du n°2 et n°4 concernant les servitudes de vues entre terrasses respectives est transmis avec la demande de permis dont il est question. Le projet respecte ainsi les dispositions relatives aux vues entre propriétés voisines.

La structure métallique de la pergola, les châssis ainsi que le bardage et la toiture de l'annexe reprennent la couleur rouge des éléments caractéristiques de la maison et s'intègrent ainsi à l'existant.

4. Matériaux

Côté rue, aucune modification n'est apportée à la façade.

En toiture, le nouveau volume présentera un bardage métallique de teinte rouge. Les châssis de ce volume seront en aluminium, de même teinte rouge. La pergola sera construite en structure métallique également de teinte rouge.

Le placement de panneaux photovoltaïques sera étudié durant la phase d'appel d'offre. Toutefois, s'agissant de travaux non soumis à permis, nous ne sollicitons pas de demande à ce stade.

5. Techniques Spéciales et performance Énergétique du Bâtiment

Un soin particulier sera apporté aux travaux d'isolation prévus, permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

La toiture terrasse et la toiture du volume en toiture seront isolées.

Le hall de la cage d'escalier, sur la toiture terrasse, sera isolé. La nouvelle cuisine extérieure et salon d'été sur la toiture terrasse existante ne sont pas considérés dans le volume protégé du bâtiment étant donné que ces espaces ne sont pas chauffés ou refroidis et qu'une paroi isolée sépare ces espaces de la cage d'escalier. Par conséquent, la nouvelle cuisine et salon sont des espaces qui ne sont pas soumis aux exigences PEB.

Les menuiseries extérieures du volume en toiture sont neuves et équipées de vitrages offrant d'excellentes performances en terme d'isolation phonique et thermique, été comme hiver.

S'agissant d'une rénovation simple, vous trouverez, joint à la présente demande, le formulaire PEB adéquat.

6. DEROGATIONS

Tous les aménagements proposés veillent à respecter les normes imposées par le RRU.

Le projet ne sollicite toutefois une demande de dérogation concernant la profondeur de la pergola.

En effet, la pergola sollicite une dérogation au RRU Titre 1 chapitre 2 section 1 article 4 car elle dépasse de plus de 3 m le voisin de gauche (n° 2).

Cette dérogation nous semble acceptable car la pergola constitue un aménagement extérieur léger, non assimilable à un volume bâti fermé. De structure légère, elle ne crée pas d'ombre significative et n'a aucun effet

négalif sur la parcelle voisine. Cet aménagement vise uniquement à améliorer l'usage et le confort de la terrasse, sans augmenter la surface bâtie.

7. Conclusion

Le projet préserve le caractère de la maison existante tout en l'adaptant aux standards actuels de confort. L'ensemble de notre proposition nous parait garantir le bon aménagement des lieux.

Le Maître d'ouvrage,

L'Architecte,