Mise en conformité d'une maison unifamiliale divisée en deux unités de logement.

26, rue des Perdrix - 1040 Etterbeek | 2e Division - Section B - Parcelle n° 113x7

Pour le compte de madame Catherine Roelants

NOTE EXPLICATIVE

La présente demande de Permis d'urbanisme porte sur « *la Mise en conformité d'une maison unifamiliale divisée en deux unités de logement* » situé 26, rue des Perdrix à 1040 Etterbeek.

Au regard du PRAS, la parcelle est située dans une zone d'habitation et dans une zone d'enseignes et de publicités au niveau du RRU.

Situation de droit

Les documents graphiques présents aux archives de la commune d'Etterbeek nous renseignent les niveaux suivants du bâtiment :

- **Les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée ;**
- **La coupe A'A ;**
- **La façade avant ;**

Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme datant du 25 Mars 1903 et visait à construire *17 maisons*. Ensuite, une demande de permis datant de 1925 ayant comme objet d' *Etablir une toiture à la mansarde* et enfin la dernière demande de permis date du 15 Février 1932 et ayant comme objet de *construire une annexe*.

Le bâtiment est reconnu comme une maison unifamiliale en situation de droit composée d'un sous-sol ,d'un rez-de-chaussée et de deux étages dont l'un mansardé. Le rez-de-chaussée est donc composé d'une chambre en façade avant , la salle à manger se situe dans la pièce centrale tandis que la cuisine et salle de bain se situe en façade arrière. On retrouve une cour à gauche de la cuisine et un jardin en fond de parcelle. Enfin on retrouve l'entrée du bâtiment ainsi que la circulation verticale du bâtiment.
Au-sous-sol se trouve les locaux accessoires tels que les caves les compteurs et la buanderie. On retrouve les chambres aux étages.

En façade avant, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue tandis que la maçonnerie est un parement en pierre (teinte beige), la mansarde est recouvert d'ardoises, les châssis sont en bois naturel, et la corniche est en bois. En façade arrière, le parement est un cimentage brun clair, les châssis sont en bois naturel et les seuils en pierre bleue.

Situation de fait

L'analyse de la situation existante de fait, mise en comparaison avec la situation de droit, met en lumière des modifications antérieures n'ayant pas fait l'objet de demandes de Permis d'Urbanisme. D'une part, nous pouvons constater que le nombre de logements est passé de 1 à 2, d'autre part des modifications volumétriques au niveau du rez-de-chaussée, au sous-sol ainsi que la lucarne en façade arrière. Nous pouvons observer tout d'abord sur la vue satellite de Bruciel 1996 que le rez-de-chaussée a été prolongé sur la gauche en supprimant la cour par l'installation du volume de la cuisine (d'une superficie de 6.30m² en plus) par rapport à la situation de droit ainsi qu'au sous-sol qui est prolongé de 1,35m (2.5m² en plus)

par rapport à la situation de droit. Au deuxième étage, la lucarne en façade arrière a été réalisée en 1992 (+5m²) et fait passer la chambre de 12m² en lieu et place de 7m²(grenier en situation de droit).

En situation de fait le bâtiment est composé de deux unités de logement (deux duplex).
Au sous-sol on retrouve les locaux accessoires aux logements tels que les caves, le local compteur, mais aussi une chambre ainsi qu'une salle de bain et un WC séparé relié par un escalier privatif donnant au séjour du rez-de-chaussée.

Au niveau du rez-de-chaussée, on retrouve l'entrée du bâtiment ainsi que le hall d'entrée et sa circulation verticale. Le reste du rez-de-chaussée est composé d'un salon en façade avant tandis qu'on retrouve la salle à manger/ cuisine et la chambre 2 orientées en façade arrière. En fond de parcelle se trouve une terrasse en bois ainsi qu'une zone en gravier.

Au premier étage, se trouve le séjour du second duplex, celui est traversant et possède son salon en façade avant tandis que la cuisine est située en façade arrière. Au deuxième étage se trouve les deux chambres ainsi qu'une salle de bain.

En façade avant, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue tandis que la maçonnerie est un parement en pierre (teinte beige), la mansarde est recouvert d'ardoises, les châssis sont en bois naturel, et la corniche est en bois. En façade arrière, le parement est un cimentage brun clair, les châssis sont en bois naturel et les seuils en pierre bleue.

Situation projetée à la suite de l'article 126

A la suite de l'avis communal émis lors de la commission de concertation du 11/03/2025, le projet a été modifié afin de résoudre au mieux les différents points problématiques du bâtiment.
Toutefois, conscient de certains éléments problématiques, le projet entend améliorer la situation de existante de fait en proposant une situation projetée adaptée au besoin actuelles ; elle permettra d'apporter du confort aux occupants tout en tenant compte des réalités contemporaines (règlements, équipements, etc.).

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur *« La Mise en conformité d'une maison unifamiliale divisée en deux unités de logement »* dont les travaux ont étés réalisés en 1992. La situation projetée est donc composée comme suit : une unité de logement deux chambres en duplex entre le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol. Une unité de logement deux chambres en duplex entre le premier et le deuxième étage et les locaux accessoires aux logement en cave.

Au niveau du rez-de-chaussée, on retrouve l'entrée du bâtiment ainsi que le hall d'entrée et sa circulation verticale. Le reste du rez-de-chaussée est composé de la partie jour du duplex ayant le salon orienté en façade arrière tandis qu'on retrouve la salle à manger centrale et la cuisine sur la gauche du salon en relation avec la terrasse et le jardin. La chambre est orientée en façade avant. Les modifications apportées par rapport à la situation de fait sont tout d'abord la mise en place d'une cloison afin d'avoir une chambre de 14.7m² située an façade avant et l'agrandissement de la baie en façade arrière afin de répondre aux règles de l'urbanisme en termes d'éclairement naturel. De plus l'auvent a été supprimé afin de ne plus déroger par rapport aux prescriptions du RRU en terme de profondeur et d'hauteur. Ensuite, le zone en pleine terre a été augmentée par la diminution de la terrasse.

Au sous-sol on retrouve les locaux accessoires aux logements tels que les caves, le local compteurs, mais aussi un bureau ainsi qu'une salle de bain et un WC séparé relié par un escalier privatif donnant

au séjour du rez-de-chaussée. Les modifications apportées par rapport à la situation de fait sont tout d'abord l'ajout d'un local vélos et un local poubelles ainsi que la mise en place d'une porte coupe-feu au niveau du local compteurs.

Au premier étage, se trouve le séjour du second duplex, celui est traversant et possède son salon en façade avant tandis que la cuisine/salle à manger est située en façade arrière. La modification apportée par rapport à la situation de fait est l'agrandissement de la baie en façade arrière donnant sur la cuisine afin de répondre aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 10 (éclairement) en ce que l'éclairement du séjour traversant est de 6.92m² au lieu des 6.5m² minimum requis (suppression de la dérogation). De plus, une terrasse est aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée afin d'avoir un espace extérieur pour cette unité de logement. Pour finir, afin de lutter contre les ilots de chaleur, de compenser la terrasse et d'améliorer la gestion des eaux, toutes les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées .

Au deuxième étage se trouve les deux chambres ainsi qu'une salle de bain. La modification est le déplacement de la cloison afin d'avoir une chambre de 14 m² et la chambre 2 de 11 m² afin de supprimer la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II , article 3 (surface minimale).

L'historique des compteurs Sibelga joint au dossier met en évidence la présence de deux compteurs de gaz depuis 1999. Cette situation constitue un élément probant confirmant l'occupation du bâtiment en deux logements distincts depuis cette date, et justifie la demande de régularisation introduite.

L'historique de domiciliation délivré par la commune d'Etterbeek le 23 juillet 2026, joint au dossier, met en évidence plusieurs domiciliations simultanées à l'adresse depuis 1993, dont une au deuxième étage du 17 juin 1993 au 24 juin 1995. Cet élément probant confirme l'occupation du bâtiment en plusieurs logements distincts antérieurement à 1999, et justifie la demande de régularisation introduite.

En façade avant, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue tandis que la maçonnerie est un parement en pierre (teinte beige), la mansarde est recouvert d'ardoises de ton gris foncé, les châssis sont en bois naturel, et la corniche est en bois. Les châssis en bois en façade avant datent de 2000.
En façade arrière, le parement est un cimentage brun clair, les châssis sont en bois naturel appart les châssis donnant dans la cage d'escalier qui sont en PVC blanc que les deux nouveaux installés et les seuils en pierre bleue.

Dérogations

La demande de permis sollicite les dérogations suivantes :

- **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel :**
  Au deuxième étage : La chambre 1 a une superficie de 14 m² (14/5=2.8m²) la superficie nette éclairante du châssis est de 1.30 m². La chambre 2 a une superficie de 11m² (11/5=2.2m²) la superficie nette éclairante du châssis est de 1.23 m². Le demandeur souhaite solliciter les dérogations relatives à l'éclairement naturel afin de privilégier la superficie des espaces plutôt que de limiter ceux-ci en fonction des fenêtres actuelles.

- **RRU, Titre I, chapitre 4, article 13 : Maintien d'une surface perméable :** La surface imperméable projetée est de 79%, cette dérogation était déjà effective en situation de droit et elle était de 75.6%. Afin de compenser la surface imperméable, les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées (21.6m²).

- **RRU, Titre II, article 4 : hauteur sous-plafond :** La chambre 1 et 2 au deuxième étage ont une hauteur sous plafond de 245 cm au lieu de 250 cm requis mais celle-ci était déjà effective en situation de droit du fait que la hauteur renseignée sur la coupe était de 240cm.

Fait à Bruxelles, le 02 juin 2026.

Maitre de l'ouvrage Architecte