

Bruxelles, le 30 avril 2025

Commune d'Etterbeek
Service Urbanisme
Avenue des Casernes 31
1040 Etterbeek

NOTE EXPLICATIVE

Concerne : **Régularisation d'un studio et d'une lucarne en façade arrière au dernier étage**

Pour le compte de :

NATURE DE L'OUVRAGE

L'objectif est de régulariser un studio dans un immeuble à rapport avec des bureaux sur les deux premiers niveaux et un appartement sur chacun des deux niveaux supérieurs, situé avenue Jules Malou, numéro 59, à Etterbeek.

1° Studio et lucarne

Le studio se trouve au 4^{ème} étage du bâtiment et possède une pièce de vie d'une superficie de 45m² plus une mezzanine de 12m², une salle de douche et des toilettes séparées. Une cave de 6,3m² est également à disposition ainsi qu'un local vélo et un local poubelles. Celui-ci possède également une terrasse accessible grâce à la lucarne créée en façade arrière. Cette lucarne date d'au moins 1977 comme nous pouvons le voir grâce aux photos aériennes d'archives.

La lucarne possède une toiture plate. En façade arrière des châssis en PVC blanc permettent l'accès à la terrasse. Les joues de la lucarne sont également vitrées. Des panneaux en fibrociment blanc comme les châssis encadrent le tout. Le volume s'intègre parfaitement au volume global du bâtiment.

La terrasse fait la totalité de la largeur du bâtiment et est isolée des voisins n°61 et n°57 par une palissade de 1m90 de hauteur de part et d'autre.

2° PEB

Comme mentionné précédemment, la lucarne en façade arrière est présente depuis au moins 1977, comme en attestent les photos aériennes d'archives disponibles. Dès lors, il s'agit d'un élément ancien et existant du bâtiment, antérieur à l'entrée en vigueur des réglementations récentes. Sa régularisation ne nécessite donc pas l'établissement d'un certificat PEB, conformément aux dispositions en vigueur en matière de performance énergétique des bâtiments.



Photo aérienne 1977



Photo aérienne 1987



Photo aérienne 1996

3° L'aspect visuel

En façade avant

Le bâtiment date du début du vingtième siècle, et la façade à rue est d'origine, avec un parement en brique, un soubassement et des seuils de fenêtre en pierre bleue, une corniche en bois mouluré et des garde-corps en fer forgé. Il s'intègre de manière cohérente dans le contexte urbanistique du quartier, qui comprend de nombreuses maisons de maître de type maison bruxelloise.

En façade arrière

La façade arrière a été recouverte d'un cimentage de ton clair et n'a pas été modifiée depuis le dernier permis octroyé.

4° Dérogation

L'intervention projetée ne nécessite aucune dérogation au règlement en vigueur et n'implique aucune modification des murs mitoyens, tels qu'un rehaussement ou un changement de gabarit.

5° Contexte urbanistique

Le bien est situé dans une zone d'habitat. Avenue Jules Malou 59 à 1040 Etterbeek.

Le terrain est cadastré : **Commune de Etterbeek**

3ième division, Section B, parcelle N° 409 g4



L'Architecte,
Malvine Arend