

## **NOTE EXPLICATIVE**

### **Modifiée suite à l'Accusé de réception de dossier**

### **incomplet daté du 13 janvier 2026**

**ADRESSE DU PROJET :** Avenue de la Chasse 130, 1040 Etterbeek

**DEMANDEUR :** **RGPD**

**OBJET DE LA DEMANDE :** Transformation d'une maison unifamiliale impliquant une rehausse de toiture, la création de deux lucarnes, l'aménagement de balcons et de terrasses avec rehausse de mitoyens, le percement de baies dans des murs porteurs, la modification/création d'escaliers et le changement de plusieurs châssis.

### **PROJET**

---

Dans la situation existante de droit la maison est affectée en logement (maison unifamiliale).

Dans la situation existante de fait, le bel étage était aménagé en cabinet kiné, probablement dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle d'un indépendant au sein de son logement. Le projet a fait l'objet de plans dressés par architecte. Quant à savoir si un permis d'urbanisme a été obtenu c'est moins clair, ces travaux semblent ne pas avoir été soumis à permis d'urbanisme.

Le projet prévoit de maintenir l'affectation de logement (maison unifamiliale).

A cette fin un rafraîchissement général est nécessaire ainsi quelques aménagements supplémentaires afin d'adapter le bâtiment au mode de vie des maîtres d'ouvrage (télétravail partiel et regroupement familial). Les maîtres d'ouvrage sont un couple sans enfant, vivant avec une de leur maman. Ce rassemblement familial et cette entraide multigénérationnelle leur est chère. Afin de limiter les allées et venues de la maman (vieillissante) à travers les escaliers, le bel étage est aménagé de manière semi-autonome. Le premier étage reprend les pièces de vie principale des maîtres de l'ouvrage, le deuxième étage abrite leurs espaces de nuits. Le troisième étage est entièrement aménagé en deux bureaux spacieux pour leur permettre du télétravail confortable. Enfin, provenant d'Italie, les maîtres d'ouvrage souhaitent avoir un espace d'accueil minimaliste pour les amis en visite. Ainsi, les combles sont transformées en mezzanine chambre d'ami avec coin douche, cet espace reste ouvert sur le bureau, servant la plupart du temps d'annexe au bureau.

Concernant les châssis, ils ont tous été anciennement remplacés à l'exception des trois châssis bois du demi sous-sol en façade arrière qui semblent être les châssis d'origine. Ce changement ne semble pas avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme par les anciens propriétaires.

Bien que le dessin de ces châssis ne soit pas à la hauteur du projet d'origine, ces châssis PVC sont fonctionnels et thermiquement performants. En situation projetée, le projet propose un nouveau dessin des châssis qui est plus en harmonie avec la façade et qui s'inspire du dessin des châssis d'origine afin de retrouver une harmonie de façade. Cependant, afin de valoriser l'énergie grise des châssis PVC en place, les nouveaux châssis proposés seraient placés « au plus tard au prochain changement des châssis », quand les châssis actuels seront devenus obsolètes.

**Le projet ne comprend pas de changement d'affectation.**

**Le projet comprend une rehausse de toiture, des rehausses de mitoyen et des interventions structurelles diverses.**

**Le projet propose un changement des châssis** (au plus tard au prochain changement des châssis existants).

## STRUCTURE

---

Les travaux structurels du projet sont :

- démolition de la toiture existante et construction d'un nouveau toit rehaussé avec lucarnes
- ouverture de baies dans des murs porteurs (ch. Principale, dressing, salon)
- démolition de cheminées
- placement d'un escalier intérieur et de deux escaliers extérieurs
- construction d'un balcon
- rehausse de mitoyens.

## HABITABILITÉ

---

### 1. Luminosité - vue

Les maîtres de l'ouvrage ont été particulièrement séduits par la luminosité de la maison qu'ils ont souhaité maintenir et même augmenter. Le projet prévoit ainsi au deuxième étage de percer les murs de refend pour que la lumière provenant des façades puisse atteindre amplement la pièce centrale et certains châssis sont agrandis en façade arrière. Une petite lucarne est aménagée dans le versant à rue pour éclairer le bureau 2 et une grande lucarne est aménagée dans le versant arrière pour éclairer le bureau 1 et la chambre d'ami. En sus, cette grande lucarne donne accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate existante. Cette terrasse offre un accès à l'extérieur et une vue splendide sur les toits de Bruxelles et ses bâtiments emblématiques.



Vue depuis la toiture plate de l'objet de la demande.

## 2. Ventilation

Deux petits groupes d'extraction centralisée sont installés :

- le premier est placé dans le faux-plafond de la salle-de-douche du bel étage et permet d'extraire l'air du WC , de l'espace cuisine et de la salle-de-douche, avec une seule sortie en façade arrière.
- le deuxième est placé dans une gaine technique dans la cage d'escalier. Il extrait l'air de la cuisine, de la salle-de-bain et du WC du palier. La sortie est placée en toiture.

Enfin, deux extracteurs ponctuels sont installés (dans la buanderie du demi sous-sol et dans la salle de douche sous comble) ainsi que trois arrivées d'air via des grilles en toiture (bureau 1 et 2, et chambre d'ami).

## 3. Normes minimales de superficie (RRU TII art.3)

La chambre 2 a une superficie de  $8,4\text{m}^2$ , ce qui est inférieur à la superficie réglementaire ( $9\text{m}^2$ ) demandée par le RRU. La différence étant raisonnable, **la dérogation est demandée.**

A noter que cette superficie très légèrement sous les normes, résulte de la volonté d'y loger la maman de 79 ans du propriétaire dans la même maison que son fils, une des bases de ce projet intergénérationnel.

La chambre d'ami présente en mezzanine a une superficie de  $10,2\text{m}^2$  correspondant à une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 1,5m, ce qui est bien supérieur à  $9\text{m}^2$  réglementaire.

## 4. Mezzanine (RRU TII art.5)

La hauteur libre minimale sous la mezzanine est de 2,56m et de 2,33m sous sa poutre portante, soit supérieur à 2,1m comme le prescrit le règlement.

Superficie du plancher de la mezzanine :  $10,8\text{m}^2$

Superficie du plancher du bureau 1 :  $18,4\text{m}^2$

Calcul :  $(10,8+18,4)*2,5 = 73,0\text{m}^2$

Volume total du local :

$19,9\text{m}^2$  (aire en coupe) \* 4,26 m (largeur de la pièce) =  **$84,8\text{m}^3$**  (auxquels s'ajoutent le volume intérieur de la lucarne saillant du versant).

$84,8$  étant déjà supérieur à  $73,0$  , la mezzanine est bien conforme au RRU TII art. 5.

## 5. Superficie éclairante (RRU TII art.10)

- Chambre 2 :  $8,5\text{m}^2$

superficie éclairante minimum (RRU) :  $8,5/5 = 1,70\text{m}^2$

superficie éclairante du projet :  $2,4\text{m}^2 \rightarrow$  conforme

- Séjour :  $30,1\text{m}^2$

superficie éclairante minimum (RRU) :  $30,1/5 = 6,02\text{m}^2$

superficie éclairante du projet :  **$5,68\text{m}^2$**

- Salon/Sam :  $35,0\text{m}^2$

superficie éclairante minimum (RRU) :  $35,0/5 = 7,00\text{m}^2$

superficie éclairante du projet :  **$5,29\text{m}^2$**

- Chambre principale :  $15,1\text{m}^2$

superficie éclairante minimum (RRU) :  $15,1/5 = 3,02\text{m}^2$

superficie éclairante du projet :  **$2,32\text{m}^2$**

- Bureau 1 + chambre d'ami :  $29,2\text{m}^2$

superficie éclairante minimum (RRU) :  $29,2/5 = 5,84\text{m}^2$

superficie éclairante du projet :  **$5,38\text{m}^2$**

- Bureau 2 :  $11,1\text{m}^2$

superficie éclairante minimum (RRU) :  $11,1/5 = 2,22\text{m}^2$

superficie éclairante du projet : **0,93 m2**

Plusieurs locaux (**Séjour, Salon/Sam, chambre principale, bureau 1 avec chambre d'ami et bureau 2**), sont en dérogation au RRU TII art. 10 « Éclairage naturel ». Ce qui est plutôt étonnant au vu de la grandeur des châssis existants (voir ci-dessous).



Situation existante : chambre principale



Situation existante le salon/salle à manger



Situation existante séjour

La luminosité des locaux sous comble est nettement améliorée par la création des deux lucarnes du projet. Pour atteindre la luminosité demandée par le RRU dans les autres locaux en dérogation, il serait nécessaire d'agrandir encore d'avantage les châssis des façades réduisant considérablement la superficie des murs porteurs déjà petite. Cela ne fait pas sens selon nous. Le décroissement proposé dans le projet améliore l'habitabilité du logement (pièces spacieuses, vue sur l'extérieur depuis les pièces centrales, et permet une meilleure ventilation naturelle et pénétration de la luminosité en profondeur). Ce décroissement induit des superficies importantes pour les locaux habitables tronquant les calculs.

**Cette demande de dérogation, qui intervient dans une rénovation, est le résultat de la situation existante commune à l'ensemble du patrimoine bâti de l'époque.**



## EAUX DE PLUIE - BIODIVERSITÉ

---

La citerne existante est maintenue et remise en état pour récupérer l'eau de pluie. L'eau de pluie récoltée alimentera un robinet extérieur dédié à l'arrosage du jardin, ainsi que la machine à laver et l'évier de la chaufferie. L'alimentation du WC du bel étage sera également envisagée en phase de réalisation du dossier d'exécution.

Une terrasse est aménagée sur la toiture plate, un balcon est construit au 1<sup>er</sup> étage ; des bacs plantés servent de garde-corps. La façade arrière est agrémentée de nombreux bacs plantés pour végétaliser la façade.

Le balcon est conçu en acier thermolaqué. Les surfaces de foulage (marches et balcon) sont en métal perforé de type Métal Déployé Belge, garantissant la perméabilité de la surface.

## DÉCORS INTÉRIEURS

---

La maison concernée par le projet n'est pas classée et n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde. Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s).

Le bâtiment a fait l'objet de précédentes transformations endommageant les petits décors intérieurs d'origine. Ainsi :

- les châssis ont déjà été remplacés par des châssis PVC ;
- les portes sont endommagées (repeintes, mal décapées, déplacées, carreaux cassés, serrure incomplète, ébrasement modifié, etc) ;
- les bas reliefs de bas de mur et cimaises en bois sont incomplets, repeints et abîmés ;
- certains conduits de cheminée ont été supprimés rendant les moulures de plafond incongrues ;
- les planchers ont été recouverts de moquette endommageant le support.

Le projet souhaite néanmoins revaloriser ces décors partout où c'est possibles. Le reportage photographique intérieur fourni en pièce jointe inventorie les différents éléments de petits décors encore présents dans la maison et précise l'intention du projet à leur égard.

## CHÂSSIS

---

L'intention du maître d'ouvrage est de placer des châssis bois de ton gris bleuté en façade avant et des châssis aluminium de ton gris bleuté en façade arrière. Néanmoins, l'inflation constante des prix de ces dernières années, la réduction drastique des primes, cumulées au risque de surprises inhérent à toute transformation de vieux bâtiment, ne permettent pas, à ce stade, de garantir la faisabilité financière de cette proposition.

**Ainsi, le projet prévoit la pose de châssis PVC texturé de ton gris bleuté sur les deux façades.**

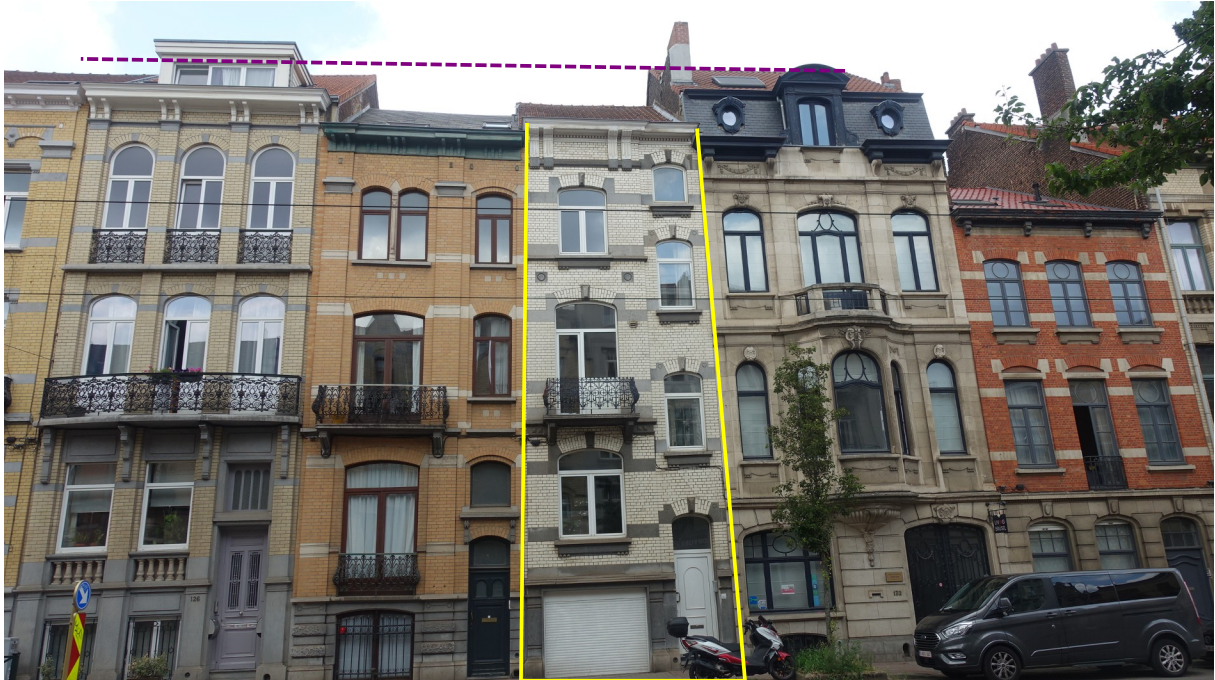
**S'il s'avère, à la réception des différentes offres de prix, que le budget permet la pose de châssis bois en façade avant et de châssis en aluminium en façade arrière, cette option sera privilégiée (si tant est que cette posture soit autorisée dans le permis d'urbanisme).**

## REHAUSSE DU PROJET

Le bâtiment n°130 est plus bas que sont voisin de droite.

Mis à part sont voisin direct n°128, tous les autres bâtiments sur sa gauche sont également plus élevés.

Le projet prévoit de rehausser le bâtiment en suivant le profil du bâtiment n°132, ce qui uniformiserait d'avantage la ligne des profils de façade de ce côté de maisons.



Objet de la demande





## RRU TI art. 4 et 6

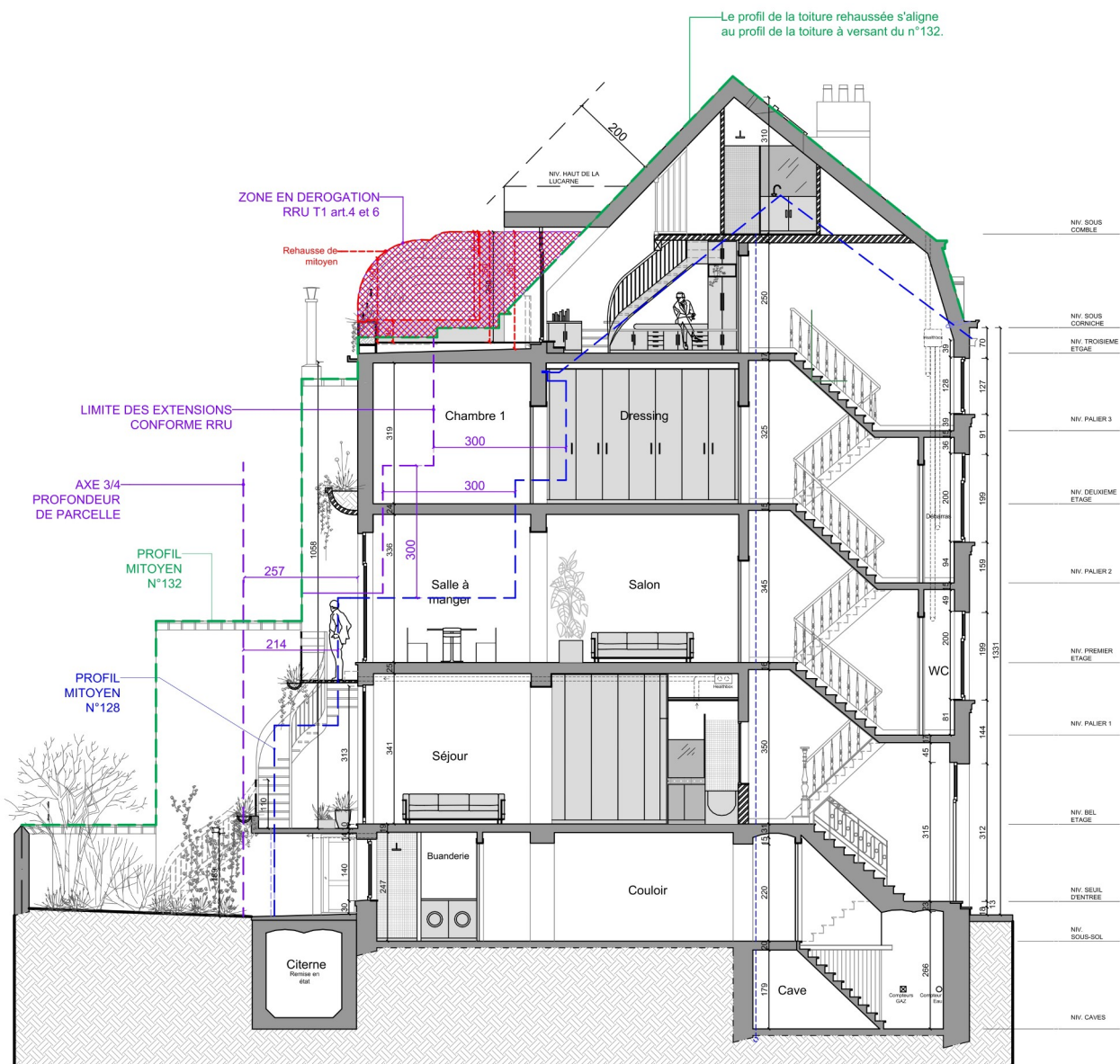
Le profil de la toiture à versant rehaussée que le projet prévoit s'aligne au profil de la toiture à versant du voisin n°132.

La toiture plate du volume annexe existant est aménagée en terrasse. Afin d'optimiser la superficie utilisable tout en garantissant de l'intimité vis à vis des voisins, le projet propose de monter un mur en brique de verre le long de chaque limite mitoyenne. Ces murs sont conçus avec un dessin et sont translucides afin de les intégrer au mieux et de limiter leurs impacts. Le mur en brique de verre séparant la terrasse du voisin n°128 dépasse en profondeur de 4,72m de la façade arrière du voisin. De plus, les deux murs sont érigés plus haut que le profil du voisin la plus haut.

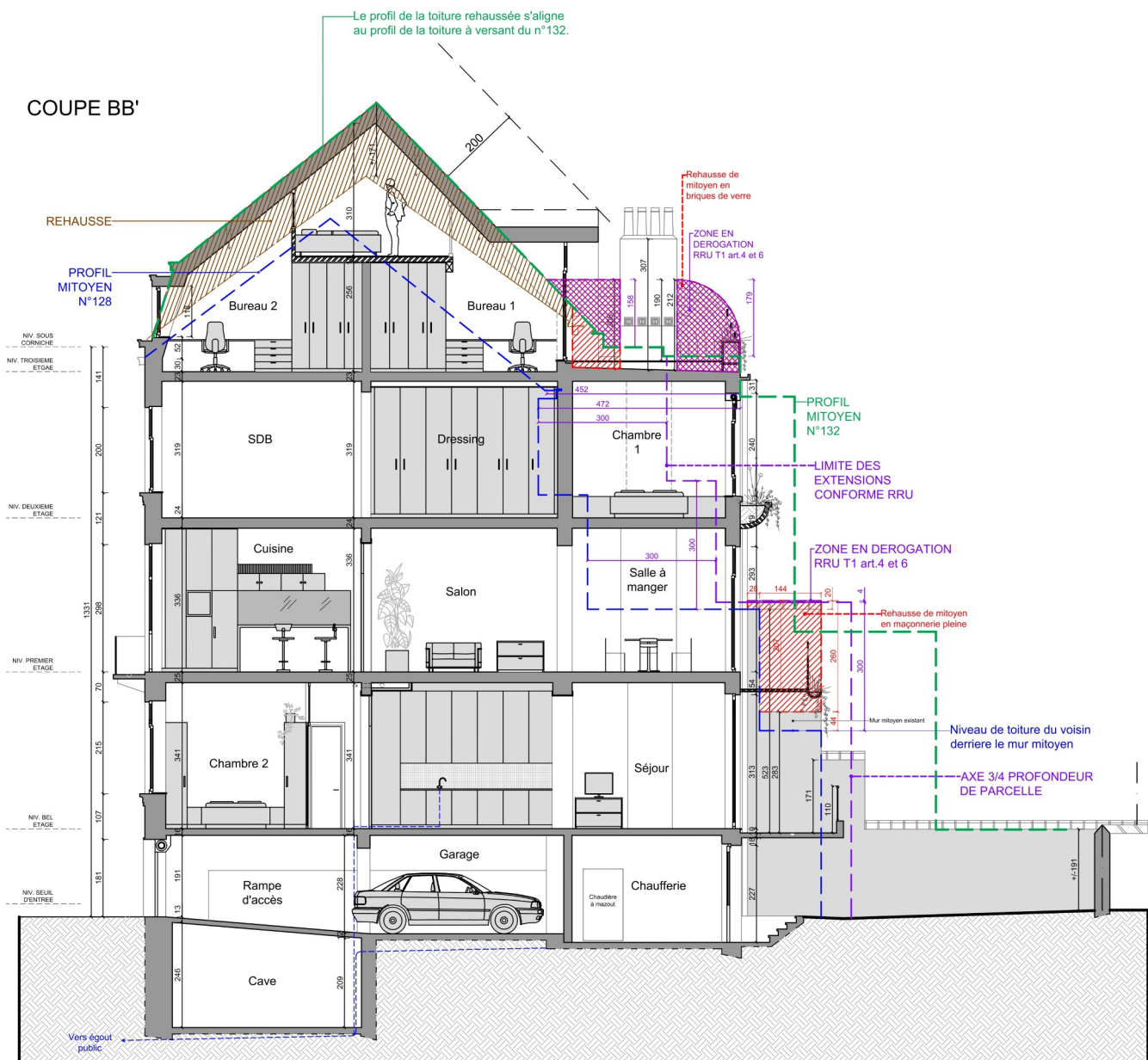
**Ces murs sont donc en dérogation au RRU TI art.4 et 6 (Voir coupes ci-dessous).**

Le balcon quant à lui dépasse en profondeur de la façade arrière du voisin n°128 d'1,44m.

La rehausse de mur mitoyen à cet endroit dépasse de 3,04 le niveau de la toiture du voisin le plus bas. Ce mur est donc également en dérogation au **RRU TI art.6 (Voir coupes ci-dessous), pour 4cm.**



COUPE AA'





## AXONOMÉTRIE : insertion de la rehausse dans le cadre bâti

---

