

RÉGULARISATION D'UN IMMEUBLE EN 4 LOGEMENTS, INCLUANT L'ANNEXE DES SALLES DE BAIN DU REZ, 1^{er} ET DU 2^{ème} ÉTAGE, AINSI QUE L'ESCALIER ET LA TERRASSE DU 3^{ème} ÉTAGE.

Rue Colonel Van Gele 90 – 1040 Etterbeek

NOTE EXPLICATIVE

Situation de droit : Contexte urbanistique – cfr. plans 01:

L'immeuble est situé dans la commune d'Etterbeek, rue Colonel Van Gele, une rue à double sens. Il est situé en zone d'habitation. C'est un immeuble mitoyen composé d'un rez-de-chaussée et de trois étages, avec également un espace sous toiture et une toiture à double versant.

La parcelle est en zone d'habitation. C'est une parcelle accolée à une parcelle d'angle. Une grande partie de la parcelle est construite. Les parcelles voisines de la rue Colonel Van Gele et de la rue Champ du Roi sont également fortement bâties : le bâtiment voisin au n°92 occupe presque toute la parcelle, tandis que les surfaces construites de la rue Champ du Roi n°70 et de la rue Colonel Van Gele n°88 sont également importantes.

Le bâtiment au n°88 est un peu plus profond que celui au n°90. Le n°92 est moins profond.

Le bâtiment voisin n°88, à usage résidentiel, a un gabarit de type R+3+TC, identique au bâtiment de la demande. Le bâtiment voisin n°92, également résidentiel, est de gabarit R+2+TP.

Situation de droit : Situation existante – cfr. plans 01, 02:

La volumétrie du bâtiment existant est simple. L'immeuble est composé d'un volume principal mitoyen de type R+3+TP, auquel est accolée une extension sur 3 niveaux.

D'après interprétation des plans, nous pouvons considérer qu'il y avait une terrasse en béton (dans les volumes à régulariser).

L'immeuble semble avoir été construit en 1929 en tant que « CONSTRUIRE une maison 728 m³ MOMMENS Léopold ». L'urbanisme ne dispose pas des plans d'origine. Les seuls plans disponibles sont les plans de 1934 reprenant le rez-de-chaussée et la façade.

Le plan du rez-de-chaussée fait apparaître une chambre en partie avant, une salle à manger au centre et une cuisine en partie arrière, supposant déjà que le rez-de-chaussée était une unité indépendante.

La façade avant est revêtue de briques de parement de teinte rouge, avec un soubassement en pierre bleue et des ornements en pierre de taille. Les châssis de la façade avant sont en PVC de teinte blanche.

À l'arrière, la façade est recouverte de ciment beige, avec des châssis en PVC blanc. Les toitures à versant sont en tuiles de teinte rouge et les toitures plates sont revêtues de membranes synthétiques de couleur noire.

Situation existante de fait (à régularisé) – cfr. plan 03:

La demande de permis concerne la régularisation des 4 logements et de leurs extensions (aux 3 premiers niveaux), réalisées afin de créer des pièces d'eau pour chaque appartement. Elle porte également sur la régularisation de la terrasse du 3^{ème} étage.

Les extensions dédiées aux pièces d'eau ont été construites sur les terrasses en béton existantes (a priori lors de la construction de l'annexe).

Le mur mitoyen ne semble pas avoir été modifié et aurait été construit tel quel lors de l'édification de l'immeuble.

En cave, on retrouve des caves individuelles ainsi qu'une cave commune servant d'espace pour vélos et poussettes.

- **Rez-de-chaussée** : une chambre en partie avant, une salle à manger au centre, une cuisine et un espace d'eau (WC et salle de bain) en partie arrière droite.

- **1er étage** : un grand espace de vie en partie avant et centrale, une cuisine en partie arrière et une salle de bain avec WC séparés en partie arrière droite.
- **2ème étage** : configuration identique au 1er étage.
- **3ème étage et espace sous toiture** : un duplex, composé d'une cuisine et d'une salle de bain en partie avant, d'un espace de vie avec terrasse en partie arrière, et, à l'étage sous toiture, d'une chambre.

La demande vise à régulariser la division en 4 logements, existants avant 1993, comme l'attestent les compteurs et les domiciliations.

Elle a également pour objet la régularisation de la couverture/fermeture de la terrasse, permettant un accès couvert au WC, ainsi que la régularisation de la terrasse du 3ème étage.

Cette dernière n'est pas conforme au Code civil. Un accord des voisins sera enregistrées auprès du notaire afin de légaliser cette situation.

Par ailleurs, la division des châssis a été légèrement modifiée par rapport à la situation d'origine.

Enfin, le projet prévoit la démolition du rangement/placard à balais, non conforme au permis d'urbanisme initial, situé dans la cour.

Justification des dérogations :

1 - Le projet déroge au RRU -Titre I - Chapitre 2 - Article 4 - Profondeur -> 3/4 (RRU titre 1 page 9)-

L'annexe abritant les salles de bain déroge à ce point mais très légèrement +/- 32 cm. par rapport au 3/4 de l'axe médiant. La parcelle est peu profonde, elle mesure 10,21 m (coté n°92), 15,15 m (coté n°88) et 15,37 à l'axe médiant.

C'est une parcelle à proximité du coin avec une géométrie particulière. La surface peu importante +/- 79,77.

Elle est peu propice à bien respecte les prescriptions du RRU en effet ce n'est pas une parcelle idéale et standard.

Même pour l'extension existante et légale du bâtiment principal celui-ci s'écarte largement des ¾.

Les parcelle voisine du n° 88 semble également déroge sur ce point/

Justification :

- Le projet porte dans les faits sur la fermeture d'une ancienne terrasse.
- La construction de l'annexe (fermeture de la terrasse) remonte à une date ancienne vers 1986.
- L'emprise au sol est limitée à environ 2,7 m², permettant la création d'un accès couvert au WC et création d'une pièce d'eau.
- L'annexe s'intègre dans les murs mitoyens existant, accolée aux murs mitoyens.
- Elle est moins profonde que l'extension existante qui est légale
- Aucune nuisance pour le voisinage : l'annexe ne dépasse pas la hauteur des mitoyens existants et, à notre connaissance, aucune plainte n'a été formulée par les voisins.
- Une demande de démolition imposée par l'urbanisme engendrerait des coûts incompatibles financièrement et poserait des difficultés pour relocaliser l'espace salle de bain.
- Les parcelles voisines comportent également des constructions denses qui ne respectent pas toujours les normes en vigueur.
- L'annexe améliore l'habitabilité en ajoutant un coin douche, une fonction qui n'existait pas lors de la construction initiale de l'immeuble.
- Pas ou peu d'impact sur l'ensoleillement chez les voisins car déjà présence d'un mur mitoyen.
- Contribue à la pérennité d'un immeuble résidentiel, en cohérence avec la vocation de la zone d'habitation.
- Les interventions n'augmentent pas l'emprise au sol, mais visent uniquement à améliorer l'usage et la salubrité des logements

2 - Le projet déroge au RRU -Titre I - Chapitre 2 - Article 6 - La toiture / terrasse/mitoyen. (RRU titre 1 page 12).

L'urbanisme considère la terrasse avec le garde-corps comme étant un volume construit et donc entraine une dérogation sur ce point. Le rehausse du mur mitoyen introduit également cette dérogation

Justification :

- Elle est située sur un volume existant conforme urbanistiquement
- Nous n'avons pas la preuve ou non que celle-ci ne soit pas réglementaire à l'origine
- Ce n'est pas un volume construit
- N'entraîne pas de diminution de lumière sur les voisins
- Présence d'autre terrasse chez les voisins
- Présence de même dérogation aux environs, etc....
- Situation existante depuis de nombreuses années et à notre connaissance, aucune plainte n'a été formulée par les voisins.
- Permet de créer un espace extérieur qui manque cruellement dans cette zone
- Problème de vis-à-vis déjà présent depuis la terrasse du voisin

3 - Le projet déroge au RRU -Titre 1 - Chapitre 4 - Article 13 – Maintien d'une surface perméable.

Présence d'une petite cour pavée en fond de parcelle qui fait +-8 m² est entièrement enclavé entre des murs mitoyens de taille importante (min. 4,35 m et 7,67 m). Cette espace est très petite. Il ne bénéficie pas d'éclairage naturel ou d'un très faible ensoleillement. Cette espace ne permettant la pose d'un gazon ou autre.

Justification :

- Espace réduit - surface très limitée de 8 m²
- Enclavée entre des murs
- Pas ou très peu d'ensoleillement et la faible ventilation naturelle
- Surface pas assez pour créer une espace terrasse et une zone perméable est
- Espace limite fortement le potentiel d'infiltration et de végétalisation, et ne permettent pas un fonctionnement efficace d'une zone perméable.
- L'impact de cette imperméabilisation sur l'équilibre hydrologique de la parcelle reste négligeable, tandis que l'aménagement proposé assure une utilisation fonctionnelle et qualitative de cet espace extérieur.
- L'absence d'espace en pleine terre est une donnée structurelle de la parcelle et du tissu bâti environnant, caractérisé par une forte densité et un taux élevé de surfaces construites.
- -Il ne porte pas atteinte à un espace de pleine terre existant (puisque'il n'y en avait pas),
- -Une partie de la zone concernée était déjà imperméabilisée et couverte par des terrasses aux différents étages ; il ne s'agit donc pas d'une suppression de pleine terre existante, mais de la régularisation d'un état construit de longue date.

4. Le projet déroge au RRU Titre II - Chapitre 2 - Article 4 – Hauteur sous plafond (WC aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage).

La norme minimale de superficie de la hauteur sous plafond de la salle de bain est au moins de 2,20 mètres (RRU titre 2 page 10). Actuellement ces hauteurs ne sont pas respectées. La hauteur des plafonds du WC est limitée. Les plans proviennent d'une mesure réalisée in situ. Après sondage les plafonds du 1^{er}, 2^{ème} ceux-ci seront rehausser sans problème à 220 cm. Pour le WC du 3^{ème} étage, après sondage celui-ci ne pourra être que rehaussée à 215 cm. La dérogation subsiste donc pour le WC du 3^{ème} étage. Toutefois, ce volume est réglementaire et ne fait pas l'objet de la demande de régularisation.

Justification :

- La construction dans lequel se situe le WC est existant et très ancienne
- Octroyé sûrement dans le cadre du précédent permis

- Le volume intégré dans l'existante
- Cette hauteur limitée permet de l'imiter les impacts pour les voisins, rehausse de toiture nécessaire
- Dimension/proportion limitée par rapport à l'ensemble de l'appartement
- Nous ne sommes qu'à 5 cm de la hauteur réglementaire

5. Le projet déroge au RRU Titre II - Chapitre 3 - Article 10 - Éclairage naturel (RRU titre 2 page 12).

Les espaces studios et 3ème étage dérogent à la réglementation en vigueur par rapport aux surfaces d'éclairages. En effet les espaces de vie située en façade avant et au centre ne bénéficie que de la façade avant. Les ouvertures sont de tailles moyennes et ne sont pas suffisante pour respecter la réglementation du RRU.

La partie déroge à la réglementation RRU. Toutefois celle-ci était déjà existante lors de la construction de l'immeuble. La création des extensions (fermeture des terrasses), n'a pas d'impact sur les surfaces vitrées des espaces de séjour. Il n'y a pas de modification aux façades.

Justification :

- Espace et volume existent ne faisant pas l'objet de modification
- Construit avant la mise en application du RRU
- La fonction des espaces était déjà précédemment des pièces de vie.
- Il n'y a pas eu de modification des façades.
- La demande porte uniquement sur l'ajout d'un volume qui n'est pas accolé et réduit une surface vitré existante...
- Date très ancienne de la construction
- Ces espaces étaient réglementaire lors de leur construction
- Pièce en enfilade ne permettant pas l'éclairage de la pièce centrale

6. Le projet déroge au RRU Titre II - Chapitre 5 - Article 17 – local vélos – difficile d'accès et en constitue pas un local fermé.

Le local en vélo/poussette n'est pas situé au niveau d'accès principal, l'accès se fait via la cage d'escalier vers la cave. L'espace n'est **pas initialement fermé**, bien qu'il pourrait être **fermable avec certaine adaptation**. Il s'agit d'un **immeuble existant**, conçu **avant l'entrée en vigueur** des exigences actuelles du RRU en matière de stationnement vélo.

La configuration structurelle du bâtiment (faible largeur, profondeur limitée, distribution verticale existante) **ne permet pas l'intégration d'un local vélo conforme au rez-de-chaussée** sans transformations lourdes.

La demande s'inscrit donc dans une **logique d'adaptation de l'existant**, et non de non-respect volontaire de la réglementation.

Justification :

- Dans un immeuble existant et non un immeuble neuf, la conception n'a pas prévu d'espace pour les vélos. Une adaptation est compliquée car rez-de-chaussée de taille limitée et immeuble peu large.
- Impact trop importante sur le logement. Logement du rez-de-chaussée existant et réglementaire
- Permet d'avoir un espace de stockage vélo poussettes à plus long terme, mais espace box et parking disponible en voirie
- Possibilité de fermer l'espace si nécessaire -> adapter les plans -> espace de +- 8,6 m².
- Mise en place par la région de box à proximité ainsi que par la commune d'espace important de stationnement de vélos à quelque mètre.
- Le projet concerne un immeuble existant dont la conception initiale n'a pas prévu de local vélos conforme aux exigences actuelles du RRU. La demande s'inscrit dans une logique d'adaptation de l'existant.
- La création d'un local vélos conforme au rez-de-chaussée n'est pas réalisable sans porter atteinte de manière disproportionnée au logement existant, conforme et réglementaire, en raison de la largeur limitée du bâtiment et de la surface restreinte du rez-de-chaussée.
- L'implantation d'un espace vélos/poussettes en cave constitue une solution pragmatique et couramment admise pour les immeubles existants, permettant un stationnement dédié et organisé, malgré un accès moins direct.

- L'espace prévu, d'une superficie d'environ $\pm 8,6 \text{ m}^2$, peut être fermé si nécessaire par une adaptation mineure des plans, garantissant ainsi un niveau de sécurité et de fonctionnalité renforcé.
- La dérogation demandée n'entraîne aucun impact négatif sur le voisinage, la voirie ou l'espace public, et ne génère pas de nuisances supplémentaires.
- Le quartier dispose de box vélos régionaux et d'importants espaces de stationnement vélos en voirie à quelques mètres de l'immeuble, offrant une alternative de qualité pour le stationnement quotidien.

DEMONTRER QUE LA MEZZANINE HABITABLE EST CONFORME AU RRU TII art.5. :

Vous trouverez ci-joint les plans de la chambre du dernier niveau avec les cotations permettant de vérifier la conformité de cet espace au RRU.

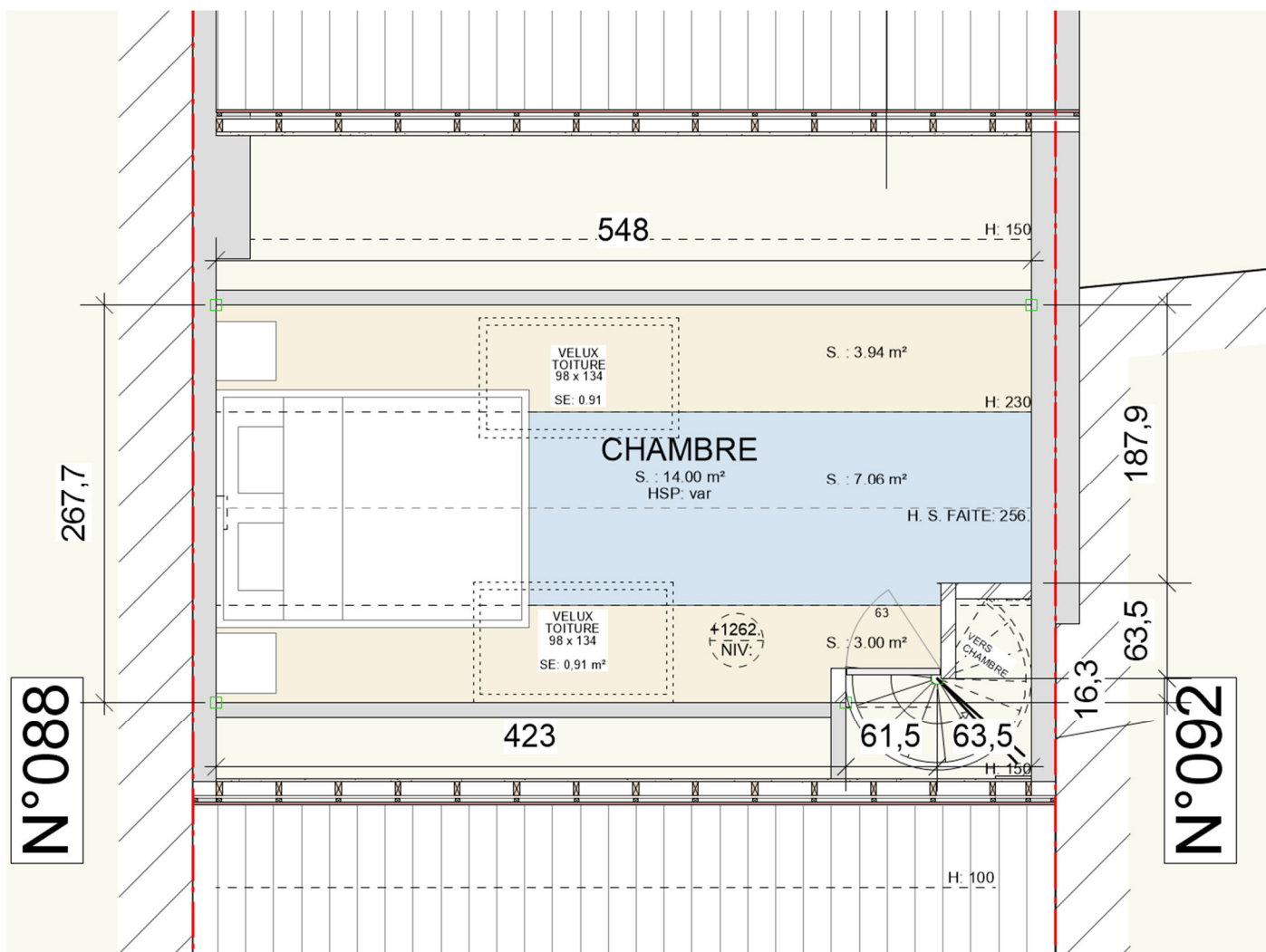
Je n'ai toutefois pas considéré cet espace comme une mezzanine, mais bien comme un espace habitable sous combles. La chambre présente une surface de 14 m^2 .

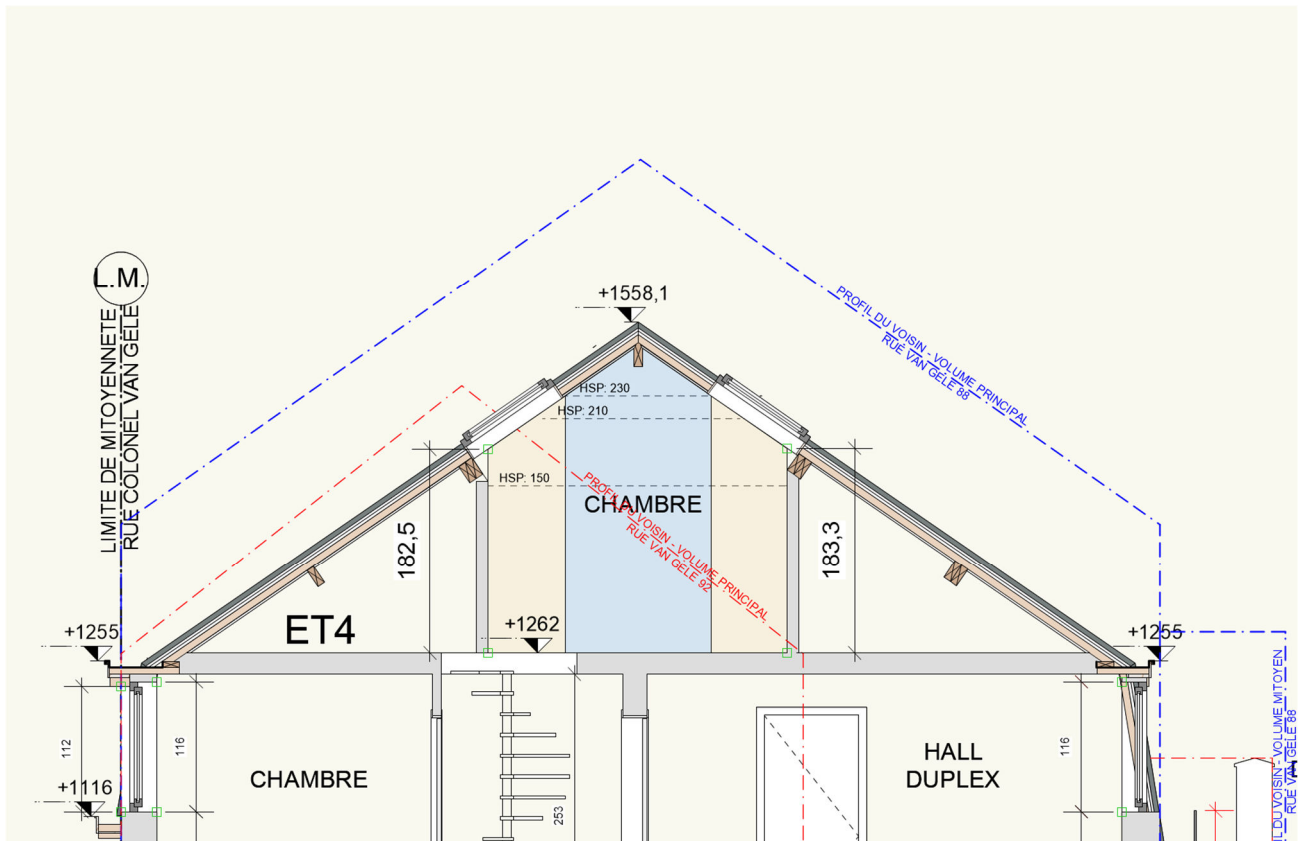
Afin d'éviter toute mauvaise interprétation, nous avons adapté la situation existante en mettant en place une fermeture entre les niveaux au niveau de la chambre.

Concernant les hauteurs sous plafond, le local habitable dans les combles présente une hauteur de 2,30 m sur au moins la moitié de la surface habitable. En effet, $7,06 \text{ m}^2$ disposent d'une hauteur supérieure à 2,30 m et $6,94 \text{ m}^2$ se situent entre 1,50 m et 2,30 m.

Ces éléments respectent donc les dispositions du RRU.

Pour la démonstration, vous trouverez ci-dessous les plans cotés permettant d'en effectuer le contrôle.





DEMONSTRER LA CONFORMITE AU CODE CIVIL DE LA TERRASSE :

La terrasse a été réduite et une partie du mur mitoyen a été rehaussée afin de rendre celle-ci conforme aux dispositions du Code civil.

Cette solution permet de conserver une terrasse de dimension raisonnable tout en résolvant la problématique de servitude de vue depuis le n°88 vers notre terrasse.

