Note Explicative

PROJET :

Mise en conformité
Maison unifamiliale 4 façades

Rue Hogenbos 30
B – 1082 Berchem-Sainte-Agathe

DEMANDEUR :

M. Philippe DIJKMANS
Rue Hogenbos 30
B – 1082 Berchem-Sainte-Agathe

ARCHITECTE :

DIRK DE LEEUW ARCHITECTS SRL
Représentée par M. Dirk De Leeuw
Groeselenberg 111
B - 1180 Bruxelles

Renseignements urbanistiques.

En ce qui concerne la destination :

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zones vertes, zones d'habitation ;
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir L144 délivré le 03/05/2005 ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier du sol (PPAS).

En ce qui concerne les prescriptions d'application :

- Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- Permis de lotir L144 délivré le 03/05/2005 (LOT N°3);
- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.

En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s) ; ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant : Le bien est situé dans la zone légale de protection du monument classé – certaines parties de la villa située rue Hogenbos 38 et son jardin.

En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale délivré en date du 04/10/2005 (Dossier N° AB 6120) ;
- Permis d'urbanisme pour la modification du relief du terrain délivré en date du 16/01/2007 (Dossier N° AB 6328) ;
- Permis d'urbanisme pour le placement de 18 panneaux solaires photovoltaïques délivré en date du 27/10/2009 (Dossier N° AB 6843 104).

Selon les plans déposés dans le cadre de la demande, l'immeuble se compose de :

Au sous-sol
Au niveau -4.10 : Un garage avec 2 emplacements de voiture, la fosse de la piscine, un sas avec un WC séparé, et au niveau -4.60 : le séjour avec une cuisine ouverte et l'escalier desservant les étages.

Au rez-de-chaussée
Le hall d'entrée et la cage d'escalier, un WC séparé, la piscine intérieure, un bureau, une terrasse couvrant le garage, un vide sur le séjour, une chambre (1), la salle de bains et une terrasse couvrant le séjour.

Au premier étage
La cage d'escalier avec un vide, un WC séparé, le hall de nuit, trois chambres (2,3 & 4), une buanderie, une salle de douche, une salle de bains, une terrasse couvrant le rez-de-chaussée et longeant les façades arrière et latérale ainsi qu'une terrasse (cour fermée) couvrant la piscine du rez-de-chaussée.

Le demandeur a, suite à l'obtention du permis, effectué les travaux de construction et certains éléments ont été modifiés par rapport au permis délivré. L'immeuble étant mis en vente, le demandeur souhaite mettre en conformité ces modifications apportées lors de la construction.

Des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de Berchem-Sainte-Agathe le 13/06/2025, il ressort que le non-respect du permis délivré en date du 04/10/2005 a été constaté en ce que la terrasse (non visible depuis l'espace public) située en façade avant, au niveau du premier étage (2 ème étage dans les RU) a été réduite de par la construction d'une annexe (actuel local technique/chaufferie).

La présente demande a donc pour but de mettre ce non-respect en conformité ainsi que de relever d'autres modifications apportées lors de la construction.

La situation licite reprend l'intégralité des plans déposés lors de cette demande (PLANS 1/12 à 6/12).

La situation existante (à mettre en conformité) reprend l'intégralité des plans de la demande initiale mise à jour sur base des plans AS-BUILT (PLANS 7/12 à 12/12).

En ce qui concerne les revêtements imperméables, la situation existante a été considérée comme étant licite ; les plans du permis ne donnant que peu ou pas d'indication en ce qui concerne les aménagements extérieurs.

Le descriptif de l'immeuble existant ci-après reprend les éléments modifiés (et à mettre en conformité) un par un.

A noter que la construction ayant eu lieu de 2006 à 2007, les travaux aux éventuelles modifications à l'enveloppe extérieure du bâtiment sont donc exclus du champ d'application du COBRACE (Art 2.2.1) : régularisation ou mise en conformité de travaux effectués avant le 2 juillet 2008. Nous pensons plus particulièrement à la fermeture partielle de la cour intérieure située au second étage, suppression de la baie vitrée du local piscine et suppression du trumeau en façade arrière. Ces travaux étant liés à l'enveloppe extérieure.

Une recherche sur Bruciel ne permet pas d'établir de preuve que les travaux ont été réalisés avant le 02 juillet 2008: en 2012 la réduction de la cour intérieure est visible mais les photos précédentes datent de 2004, année où la construction n'avait pas encore été entamée.
Par contre, les photos ci-après prises en fin de chantier (2007) démontrent que ces travaux ont été exécutés lors de la construction de l'ensemble (avant le 2 juillet 2008).

Pour cette raison, le dossier ne comporte pas de documents relatifs à la règlementation PEB.

Sur les deux photos ci-après, on distingue la suppression de la baie du local piscine côté rue, les modifications de divisions de châssis (sans modification des baies) et la suppression du trumeau en façade arrière au rez-de-chaussée.





Sur la photo ci-après, on distingue la réduction en taille de la cour intérieure au second étage. Ceci n'est visible que depuis le dernier étage de l'immeuble à front de rue.



Descriptif de l'immeuble existant.

L'immeuble se compose de :

Au sous-sol
Au niveau -3.60 : Un garage avec 2 emplacements de voiture, la fosse de la piscine, un sas avec un WC séparé, et au niveau -3.60 : le séjour avec une cuisine ouverte et l'escalier desservant les étages.

Modifications à mettre en conformité :

- Le garage et le séjour sont au même niveau (plans de la demande: différence de niveau de 50 cm) - Cfr PHOTO_1 _Intérieur.
- Une citerne d'eau pluviale de 20.000 L a été installée (condition du permis délivré).
- Les divisions des châssis diffèrent légèrement de celles reprises sur les plans du permis.
- Le trumeau situé en façade arrière a été supprimé - Cfr PHOTO_2_Intérieur.

Au rez-de-chaussée
Le hall d'entrée et la cage d'escalier, un WC séparé, la piscine intérieure, un bureau, une terrasse couvrant le garage, un vide sur le séjour, une chambre (1), la salle de bains et une terrasse couvrant le séjour.

Modifications à mettre en conformité :

- Les divisions des châssis diffèrent légèrement de celles reprises sur les plans du permis - Cfr PHOTO_13_Intérieur.
- Dans le bureau, le châssis a un ouvrant vers la rue - Cfr PHOTO_3_Intérieur.
- Dans le hall d'entrée, la porte d'entrée est entièrement vitrée - Cfr PHOTO_4_Intérieur.
- Dans le local piscine, la baie vitrée côté rue a été supprimée - Cfr PHOTO_5_Intérieur, PHOTO 10 & PHOTO 11_extérieur.
- L'implantation de la cloison séparant la CHAMBRE de la salle de bains a été modifiée - Cfr PHOTO_6_Intérieur.

Au premier étage
La cage d'escalier avec un vide, un WC séparé, le hall de nuit, trois chambres (2,3 & 4), une buanderie, une salle de douche, une salle de bains, un local technique (chaufferie), une terrasse couvrant le rez-de-chaussée et longeant les façades arrière et latérale ainsi qu'une terrasse (cour fermée) couvrant la piscine du rez-de-chaussée.

Modifications à mettre en conformité :

- L'implantation des portes vers les chambres a été revue - Cfr PHOTO_7 & PHOTO_8 & _Intérieur.
- La dimension des châssis extérieurs repris dans le bandeau haut sur la façade latérale côté CPAS a été revue : les châssis sont plus hauts et le linteau se décroche du débordement en toiture – Cfr PHOTO_9.
- La cour intérieure (non visible depuis l'extérieur) a été réduite de 10,37 M^2 afin d'aménager un local technique dans lequel a été installé la chaufferie - Cfr PHOTO_10 & PHOTO_11 _Intérieur. Il reste néanmoins toujours une cour intérieure de 6,40 M^2 - Cfr PHOTO_11 _Intérieur, PHOTO 30 & PHOTO 31_extérieur.

Dans les travaux à mettre en conformité, il y a également :

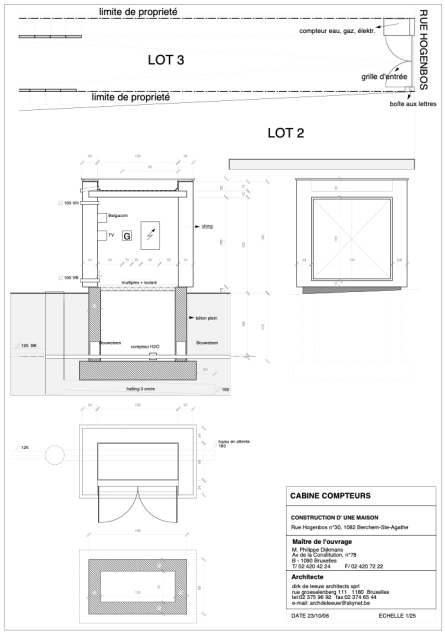
Cabine Compteurs

La construction du petit local compteur (cabine compteurs) à l'entrée (à la demande des compagnies distributrices). Cette cabine renferme les compteurs d'eau, gaz, électricité, raccordement TV et TEL.

Les plans de la situation licite reprennent sur le plan général (PLAN 1/12) une petite construction avec mention 'boîte aux lettres, portail, lampe, sonnette' sur la gauche de l'entrée mais sans plus de détails. Le local compteur finalement construit se trouve sur la droite de l'entrée. Les dimensions externes sont de l : 88 X L : 158 X H : 180 cm. Cette petite construction a une finition en tous points identiques au bâtiment principal.
Ci-après le plan d'exécution ayant servi à la construction de la cabine compteurs - Cfr PHOTO 7_extérieur.

Le permis de lotir prévoit pour le LOT N°3 :
Sur ce chemin, à front de rue, il sera permis de construire des éléments permettant le placement de compteurs, boîtes aux lettres et portail d'entrée.
La hauteur de ces éléments sera limitée à 2,20 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir.

La construction réalisée respecte bien ces conditions.



Abri de jardin

L'installation d'un abri de jardin préfabriqué en bois avec auvent.

D'après les mesures prises sur place, l'abri en question semble répondre aux conditions de dispense de permis d'urbanisme.
En effet :

- La superficie de l'abri lui-même (sans tenir compte de l'auvent) ne dépasse pas 9,00 m^2;
- La hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres ;
- Le bâtiment est bien un bâtiment accessoire isolé et non destiné à l'habitation ;
- L'abri ne modifie pas la perméabilité du sol, 50 % de surface perméable étant maintenus dans la zone de cours et jardins ;
- Le relief du sol n'a pas été modifié pour installer l'abri ;
- L'abri ne dépasse pas un plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale prenant naissance au sommet du mitoyen (dans ce cas-ci la haie mitoyenne).

Panneaux solaires

Des panneaux solaires ont été placés sur la toiture plate.
La pose de panneaux solaires est, dans ce cas-ci, soumise à une demande de permis d'urbanisme préalable dans la mesure où le bâtiment sur lequel les panneaux sont installés est situé à moins de 20 mètre d'un bien protégé (maison classée au n° 38).
Un permis d'urbanisme pour le placement de 18 panneaux solaires photovoltaïques a été délivré en date du 27/10/2009 (Dossier N° AB 6843 104).
Cependant, ces panneaux ont, depuis, été remplacés par 32 panneaux solaires photovoltaïques et cette modification (en mars 2022) n'a, apparemment, pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable.

La présente demande a donc également pour but de mettre en conformité la pose de ces panneaux complémentaires.