NOTE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme
Adresse du bien : Chaussée de Wavre 1684A – 1160 Auderghem
Cadastre : Auderghem, 2e division, section B, n° 130 G 3
Demandeur : ……

1. Objet de la demande

La présente demande concerne un immeuble mixte composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages sous toiture plate.
La demande de régularisation porte uniquement sur le rez-de-chaussée et le sous-sol.
Les deux logements existants aux étages ne sont pas concernés par la demande et restent inchangés.

La demande vise à :

- régulariser le changement d'affectation de l'ancien atelier arrière en un logement de deux chambres ;
- régulariser la scission de l'ensemble commerce-atelier, le commerce à front de voirie constituant désormais une unité autonome ;
- régulariser la modification de la vitrine du commerce en façade avant ;
- régulariser la présence d'un local vélos, d'un local poubelles et d'un espace de rangement pour poussettes au sous-sol.

Le projet conserve le caractère mixte de l'immeuble.

2. Situation de droit et historique du bâtiment

Les renseignements urbanistiques n°2024/5936, délivrés par la Commune d'Auderghem sur demande du 17 juillet 2024, mentionnent un unique permis d'urbanisme, délivré le 20 janvier 1960 (dossier 8544), pour la construction d'un immeuble.

Les plans d'archives approuvés à cette occasion montrent un projet de construction, à front de la chaussée de Wavre, d'un immeuble de commerce et de rapport à raccorder à un atelier préexistant situé en partie arrière de la parcelle. Le projet autorisé prévoyait trois logements aux étages.
Le troisième étage n'a pas été réalisé, de sorte que l'immeuble existant n'en comporte aujourd'hui que deux.

Sur cette base, les renseignements urbanistiques indiquent comme situation régulière :

- rez-de-chaussée : commerce avec atelier en intérieur d'îlot accessoire au commerce ;
- premier étage : un logement ;
- deuxième étage : un logement.

Ils identifient par ailleurs deux écarts par rapport à cette situation : le remplacement de la vitrine avec modification de ses divisions et le changement d'affectation de l'atelier arrière en logement, l'un et l'autre nécessitant régularisation.

Ils ne relèvent en revanche aucun procès-verbal d'infraction, aucun arrêté du Bourgmestre, aucun refus de permis ni aucun recours.

Le titre délivré par le SPF Finances identifie le bien, d'une contenance de 1a 95ca, comme la propriété du demandeur, ……., depuis son acquisition par acte authentique du 5 mai 2000.

Selon les déclarations du demandeur, le logement aménagé dans l'ancien atelier arrière ainsi que la vitrine dans sa composition actuelle préexistaient à cette acquisition, et aucun acte ni travaux n'ont été accomplis depuis lors.

Le demandeur a pris connaissance du caractère irrégulier de cette situation à la lecture des renseignements urbanistiques précités et a entrepris les démarches nécessaires à sa mise en conformité.
La présente demande est donc introduite spontanément, en dehors de toute mesure de contrainte, et vise à faire coïncider la situation de droit avec une situation de fait ancienne et stabilisée.

Il en résulte que le nombre total de logements autorisé à l'origine — trois — n'est pas dépassé par la présente demande, qui réaffecte au rez-de-chaussée, dans le volume existant, un logement en lieu et place de l'étage supplémentaire jadis autorisé mais non construit.

Il ressort enfin des documents d'archives que la demande ne comporte aucune extension de l'emprise bâtie ni aucune augmentation du volume construit.

3. Organisation du rez-de-chaussée

Le projet conserve deux affectations clairement distinctes au rez-de-chaussée.

À front de la chaussée de Wavre, la fonction commerciale est maintenue.
Le commerce dispose de son propre accès depuis l'espace public et d'une vitrine à rue.
L'ancien atelier arrière est affecté à un logement de deux chambres.
Le logement comprend notamment un séjour avec espace cuisine, deux chambres, un dressing, une salle de bains, un WC ainsi que les espaces de circulation et de rangement nécessaires.

Il bénéficie en outre :

- d'un accès distinct du commerce ;
- d'une cave privative au sous-sol ;
- d'une cour extérieure ;
- d'un jardin privatif situé à l'arrière.

L'organisation proposée assure ainsi une séparation fonctionnelle claire entre les deux affectations.

4. Qualité du logement et absence de densification

Le logement constitue une unité résidentielle complète de deux chambres.

Les plans précisent les dimensions, superficies, hauteurs sous plafond et superficies éclairantes des locaux, qui respectent les exigences d'habitabilité du Règlement régional d'urbanisme (voir le point 10).
Ils montrent également les ouvertures donnant sur les espaces extérieurs ainsi que la relation directe du logement avec la cour et le jardin.

Les coupes confirment la configuration du volume existant, les hauteurs intérieures et la relation des pièces avec les espaces extérieurs.

Par rapport à la situation existante de droit, la demande de régularisation du logement au rez-de-chaussée n'induit :

- aucune extension ;
- aucune augmentation de l'emprise bâtie ;
- aucune surélévation ;
- aucune intervention sur les deux logements existants aux étages.

Le changement d'affectation s'inscrit donc entièrement dans un volume bâti existant de longue date.
Il ne s'agit pas de créer une nouvelle construction résidentielle en intérieur d'îlot, mais de réaffecter qualitativement un volume existant.

5. Maintien de la mixité et intégration dans le contexte

Les renseignements urbanistiques situent le bien au PRAS en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).
La parcelle étant marquée d'un point de variation de mixité, les prescriptions relatives à la zone mixte lui sont applicables.
Le liseré de noyau commercial appelle quant à lui le maintien du commerce au rez-de-chaussée tout en imposant la continuité du logement.

L'organisation proposée répond simultanément à ces deux exigences : la fonction commerciale est maintenue dans la partie du bâtiment en relation directe avec la chaussée de Wavre, où elle conserve sa vitrine et son accès propre depuis l'espace public, tandis que la fonction résidentielle occupe la partie arrière de la parcelle.

C'est précisément la mixité que ces deux surimpressions entendent permettre le long des chaussées, et elle n'entraîne ici aucune perte de surface commerciale.

Cette répartition est adaptée à la configuration de l'immeuble comme au caractère du front bâti de la chaussée de Wavre : le plan d'implantation montre que les immeubles environnants présentent également une combinaison de fonctions commerciales et résidentielles.

Elle répond enfin à une contrainte propre à cette artère.

Ce tronçon de la chaussée de Wavre constitue un axe majeur de pénétration et de sortie vers le ring, supportant un trafic particulièrement dense et soutenu ; une fonction résidentielle établie au ras de cette voirie y serait fortement exposée aux nuisances.

Le logement à régulariser est au contraire implanté en fond de parcelle, derrière le commerce, et se trouve ainsi protégé de ces nuisances tout en bénéficiant d'une cour et d'un jardin en intérieur d'îlot.

La situation du bien en ZICHEE est examinée au point 7, la seule modification visible depuis l'espace public portant sur la composition de la vitrine.

6. Espaces extérieurs et intérieur d'îlot

Le logement dispose d'une cour extérieure et d'un jardin privatif.

L'ancienne surface minéralisée à l'arrière de l'atelier d'origine a été aménagée en surface végétalisée et perméable, ce qui améliore les qualités environnementales de la parcelle.

Cet aménagement :

- augmente la présence végétale ;
- favorise l'infiltration naturelle des eaux pluviales ;
- améliore la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot ;
- offre au logement un véritable espace extérieur privatif.

La régularisation demandée s'accompagne donc d'une amélioration qualitative de l'espace non bâti.

7. Vitrine du commerce

Les renseignements urbanistiques signalent que la vitrine du commerce a été remplacée avec modification de ses divisions.

La demande porte sur la régularisation de cette modification, intervenue sans intervention sur la baie elle-même.

Le bien étant situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, cette modification de l'aspect de la façade visible depuis l'espace public s'apprécie au regard de la prescription 21 du PRAS.

La vitrine s'inscrit dans la baie d'origine, dont la géométrie, les dimensions et la position dans la façade sont inchangées.
Seule la composition des divisions a évolué, sans incidence sur l'ordonnancement de la façade, sur son gabarit, ni sur les teintes et matériaux dominants du front bâti.

La transparence du rez-de-chaussée et sa lisibilité commerciale depuis l'espace public sont intégralement préservées, conformément au caractère de ce tronçon de la chaussée de Wavre où les rez-de-chaussée commerciaux vitrés constituent la règle.

La modification est donc sans atteinte aux qualités culturelles, historiques et esthétiques que la ZICHEE entend sauvegarder, et s'accorde avec le cadre urbain environnant.

8. Réaménagement des communs au sous-sol

La demande prévoit également la régularisation de nouveaux locaux communs au sous-sol, soit :

- un local vélos ;
- un local poubelles ;
- un espace destiné au rangement des poussettes.

Ces aménagements améliorent le fonctionnement de l'immeuble et répondent aux besoins actuels de ses occupants, notamment en matière de mobilité active, de rangement et de bonne gestion des espaces communs.

Le local vélos est intégré dans un des locaux accessoires existants du sous-sol, sans modification du volume du bâtiment.

Le projet ne crée pas d'emplacement de stationnement automobile, la configuration de l'immeuble existant, implanté à front de voirie, ne le permettant pas.

Cette situation est compensée : la parcelle bénéficie d'une desserte intense en transports publics, à proximité immédiate, qui réduit la nécessité d'un stationnement automobile individuel. De plus, le projet propose un stationnement dédié à la mobilité douce, sous la forme d'un local vélos répondant aux besoins des occupants.

9. Dérogation

Dérogation à l'article 5 du règlement communal.
Les clôtures latérales du fond de la parcelle sont en béton préfabriqué sur les axes mitoyens. Leur aspect permet avec certitude de convenir qu'il s'agit de clôtures contemporaines de la construction de l'atelier d'origine.

10. Conformité au PRAS, au RRU et au règlement communal sur les bâtisses — absence de dérogation

La demande est conforme aux prescriptions applicables, mis à part celle reprise au point 9 de la présente, et ne sollicite aucune dérogation aux prescriptions du PRAS, du RRU ni du règlement communal sur les bâtisses d'Auderghem.

Au regard du PRAS, le bien est situé en zone d'habitation, où le logement constitue l'affectation principale, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et en ZICHEE : le maintien du commerce à front de voirie et la création d'un logement dans le volume arrière s'inscrivent dans les affectations autorisées.

Les interventions en intérieur d'îlot améliorent la perméabilité et la verdurisation de la parcelle, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS.

Au regard du RRU :

- Titre I — la demande n'emporte aucune extension de l'emprise ni du gabarit, le volume concerné étant existant et autorisé, et les façades arrière restant inchangées ; aucune dérogation n'est requise.
- Titre II — le logement respecte les normes d'habitabilité, comme le précise les plans. Les hauteurs sous plafond (2,90 m au séjour, 3,10 m aux chambres) sont supérieures au minimum de 2,50 m, et les superficies nettes d'éclairement sont supérieures au cinquième de la superficie plancher requis.
- Titre VIII — portant sur une régularisation dans un bâti existant, la demande n'entraîne pas d'obligation de création d'emplacement automobile ; un local pour vélos est prévu.

11. Performance énergétique des bâtiments (PEB)

La demande porte pour l'essentiel sur la régularisation d'une situation existante.

Les actes soumis à régularisation — l'aménagement d'un logement dans le volume de l'ancien atelier arrière et la modification de la composition de la vitrine, sans modification de la baie — préexistaient, selon les déclarations du demandeur, à son acquisition du bien par acte authentique du 5 mai 2000, aucun travail n'ayant été réalisé depuis lors.

Ils sont donc antérieurs à l'entrée en vigueur, le 2 juillet 2008, de la réglementation Travaux PEB en Région de Bruxelles-Capitale (ordonnance du 7 juin 2007, intégrée depuis au CoBrACE) et n'étaient soumis, au moment de leur exécution, à aucune exigence ni procédure PEB. Les recherches menées n'ont d'ailleurs révélé l'existence d'aucun document PEB relatif au bien.

Conformément à la liste des documents à fournir arrêtée par la Commune d'Auderghem, la présente demande n'est dès lors pas accompagnée d'une proposition PEB.
Une note distincte, jointe au dossier, justifie cette absence.

12. Conclusion

La demande vise à mettre en concordance la situation urbanistique du rez-de-chaussée avec une organisation existante qui conserve le caractère mixte de l'immeuble.

Elle maintient une activité commerciale autonome à front de la chaussée de Wavre et sollicite la régularisation, dans le volume de l'ancien atelier, d'un logement familial de deux chambres bénéficiant d'une cour et d'un jardin privatifs.

Elle comprend également la régularisation de la modification de la vitrine du commerce en façade avant.

La demande intervient sans augmentation de l'emprise ni du volume bâtis, sans modification des deux logements existants aux étages, sans travaux affectant la performance énergétique du bâtiment et sans dépassement du nombre de logements initialement autorisé par le dernier permis d'urbanisme en date.

Elle permet parallèlement :

- de maintenir l'activité commerciale au sein du liseré de noyau commercial ;
- de valoriser un volume existant ;
- d'assurer une fonction résidentielle de qualité ;
- d'améliorer les qualités végétales et perméables de la parcelle ;
- et de compléter les équipements communs de l'immeuble par des locaux adaptés aux besoins contemporains, notamment en matière de mobilité douce.

La proposition s'inscrit ainsi dans une logique de maintien de la mixité fonctionnelle, de réutilisation rationnelle du bâti existant et d'amélioration qualitative du cadre de vie, sans densification volumétrique supplémentaire et sans demande dérogatoire.