

## NOTE D'ANALYSE

PERMIS D'URBANISME

*Vincx – Consultation*

*Square Prévost – Delaunay 115*

*1030 Schaerbeek*

**21-06-2024**

### PLAN DE LA NOTE

I.	OBJET DE LA NOTE .....	1
II.	Situation urbanistique de l'immeuble.....	2
III.	Procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022.....	2
IV.	réunion avant projet du 5 septembre 2023.....	3
V.	Elements clefs de la demande de permis de régularisation.....	5
a.	La superficie du studio .....	6
b.	le local velo.....	8
c.	Les terrasses des premiers et deuxième étages .....	10
d.	la terrasse du troisième étage .....	12
e.	La passerelle donnant accès au jardin .....	14
VI.	Conclusions.....	15

### I. OBJET DE LA NOTE

La présente note concerne la demande de permis d'urbanisme relative à l'immeuble situé à 1030 Schaerbeek, Square Prévost-Delaunay, 115 (ci-après « l'immeuble »).

Le 28 décembre 2022, des agents de la COMMUNE DE SCHAERBEEK ont constaté que des travaux dans l'immeuble auraient été réalisés en violation du permis d'urbanisme délivré le 14 janvier 2020 et que ces travaux auraient été effectués en violation de la réglementation en vigueur.

Par la présente, le maître d'ouvrage introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à régularisation, le cas échéant, la situation de l'immeuble.

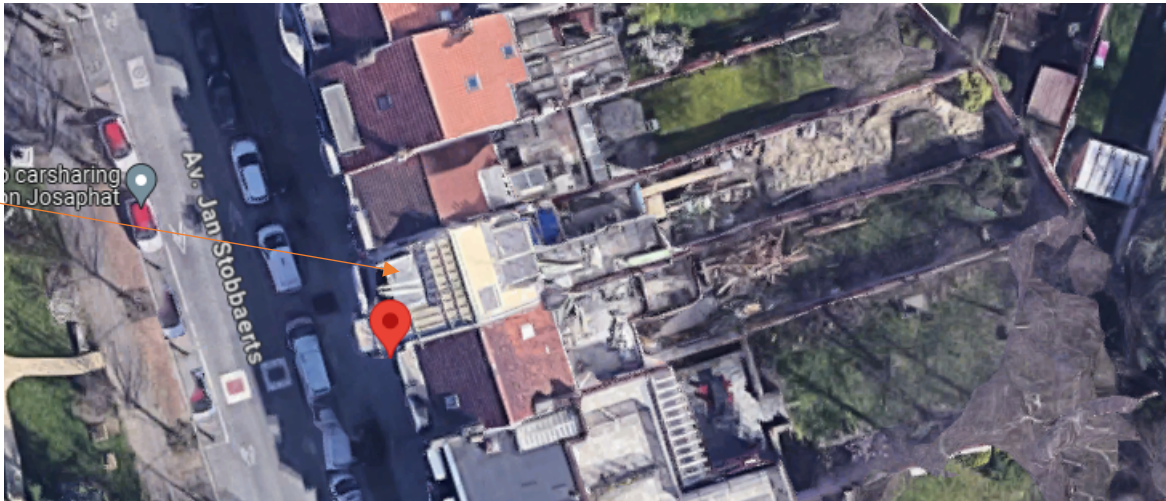
Préalablement à l'introduction de cette demande, une réunion avant-projet a eu lieu avec les services d'urbanisme de la COMMUNE DE SCHAERBEEK et URBAN BRUSSELS.

La présente note entend donc présenter la demande de permis de régularisation de l'immeuble, et répondre au procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022 et aux remarques soulevées par la COMMUNE DE SCHAERBEEK et URBAN BRUSSELS, lors de la réunion avant-projet du 5 septembre 2023.

## **II. SITUATION URBANISTIQUE DE L'IMMEUBLE**

---

L'immeuble est situé à 1030 Schaerbeek, Square Prévost-Delaunay, 115.



### Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

L'immeuble est situé dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Les dispositions relatives à l'affectation du sol prévoient que ce type de zone soit affecté aux logements.

### Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)

L'immeuble est situé dans aucun Plan particulier d'Affectation du Sol.

### Dispositions applicables

Le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est applicable aux travaux et aux modifications de l'habitabilité dudit immeuble, en vertu de son article 1<sup>er</sup>.

Le Règlement Communal d'Urbanisme de Schaerbeek est également applicable aux modifications de l'immeuble, en vertu de son article 1<sup>er</sup>.

## **III. PROCÈS-VERBAL D'INFRACTION DU 28 DÉCEMBRE 2022**

---

Le 28 décembre 2022, des agents du Département Urbanisme et Environnement se sont rendus dans l'immeuble et ont constaté que des travaux et actes avaient été exécutés en ne respectant par le permis d'urbanisme anciennement octroyé le 14 janvier 2020, et non conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le procès-verbal d'infraction, les agents communaux ont constaté :

**1. Le non-respect du permis d'urbanisme du 14/01/2020 par:**

- a. l'aménagement d'un logement autonome (studio) au sous-sol de l'immeuble entraînant la modification du nombre de logements autorisés (3 à la place de 2).** Ce logement était occupé au moment de la visite.

Ce logement est en outre non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre 2 chap. 3 art. 10, car la superficie nette éclairante de l'unique baie vitrée est insuffisante (< 1/5<sup>ème</sup> de la superficie totale de la pièce principale du studio)

**Rem:** la demande initiale de permis d'urbanisme qui prévoyait l'aménagement de 4 unités de logement dont 1 au sous-sol, avait reçu un avis favorable de la commission de concertation à condition de limiter le nombre de logements à 2 (et pas de logement au sous-sol). Une demande de permis d'urbanisme modifiée a été introduite en tenant compte de cet avis.

- b. la pose d'un gazon artificiel sur les toitures plates au niveau du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage, rendues accessibles aux logements, en lieu et place d'une végétalisation de toitures plates inaccessibles**

**2. L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au niveau des combles/3<sup>ème</sup> étage malgré le refus de permis d'urbanisme 2020/247=327/115 du 12/01/2021 (refus confirmé à la suite de la procédure de recours intentée par le demandeur)**

**Ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis valable n'ait été délivré à cet effet.**

(Extrait du procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022).

#### **IV. RÉUNION AVANT PROJET DU 5 SEPTEMBRE 2023**

---

- 1.** Le 5 septembre 2023, a eu lieu une réunion avant-projet avec le service d'urbanisme de la COMMUNE DE SCHAEARBEEK et les services d'URBAN BRUSSELS.

Les représentants de ces deux entités étant :

- Monsieur Valerie (COMMUNE DE SCHAERBEEK) ;
- Monsieur Ruis Avila (COMMUNE DE SCHAERBEEK) ;
- Monsieur Tielemans (COMMUNE DE SCHAERBEEK) ;
- Madame de Greef (URBAN BRUSSELS) ;
- Monsieur Badella (URBAN BRUSSELS).

Préalablement à la réunion, les documents suivants ont été transmis aux services susmentionnés :

- Une note explicative ;
- Un reportage photographique ;
- Les plans de la situation de fait et ;
- Les plans de la situation projetée.

2. Lors de la réunion, les services ont relevé plusieurs remarques quant au projet tel que transmis, à savoir :

- *Au sous-sol, non-respect des dispositions concernant les surfaces nettes éclairantes des logements neufs ou existants ;*

L'article 10 du RRU prévoit que « *la superficie nette éclairante est de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher* ».

Les services ont fait remarquer que cette disposition ne serait pas respectée dans les documents transmis préalablement à la réunion et qu'il serait nécessaire de réduire la superficie du studio pour se conformer au RRU.

Les services ont également considéré que la superficie de la cuisine devait être prise en compte dans le calcul de la surface nette éclairante du studio.

- *Au rez-de-chaussée, local vélo trop petit par rapport au nombre de logements de l'immeuble ;*

Sous couvert du bon aménagement des lieux, les services ont estimé que le local vélo du rez-de-chaussée, d'une superficie de 5,3 m<sup>2</sup>, était trop petit pour un immeuble souhaitant accueillir 3 logements dont deux logements avec deux chambres.

Les services ont néanmoins accueilli l'idée d'un local vélo supplémentaire au sous-sol permettant de stocker des vélos et autres moyens de transport à usage sporadique.

- *Au deuxième étage, installation d'une toiture verte rendant inaccessible son accès ;*

Les services ont fait remarquer qu'il fallait entendre par terrasses « vertes » au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage des terrasses végétalisées les rendant inaccessibles.

- *Au troisième étage, interdiction d'aménager une terrasse*

La réunion s'est terminée sur la question de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage. Etant donné que le permis d'urbanisme visant l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage (portant le numéro de référence

2020/247=327/115) avait été refusé, les services ont estimé que cet aménagement constituait une infraction.

## **V. ELEMENTS CLEFS DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**

---

La demande de permis introduite vise la régularisation de l'immeuble par rapport aux constats repris dans le procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022, mais aussi par rapport aux remarques faites par les services de la COMMUNE DE SCHAERBEEK et d'URBAN BRUSSELS.

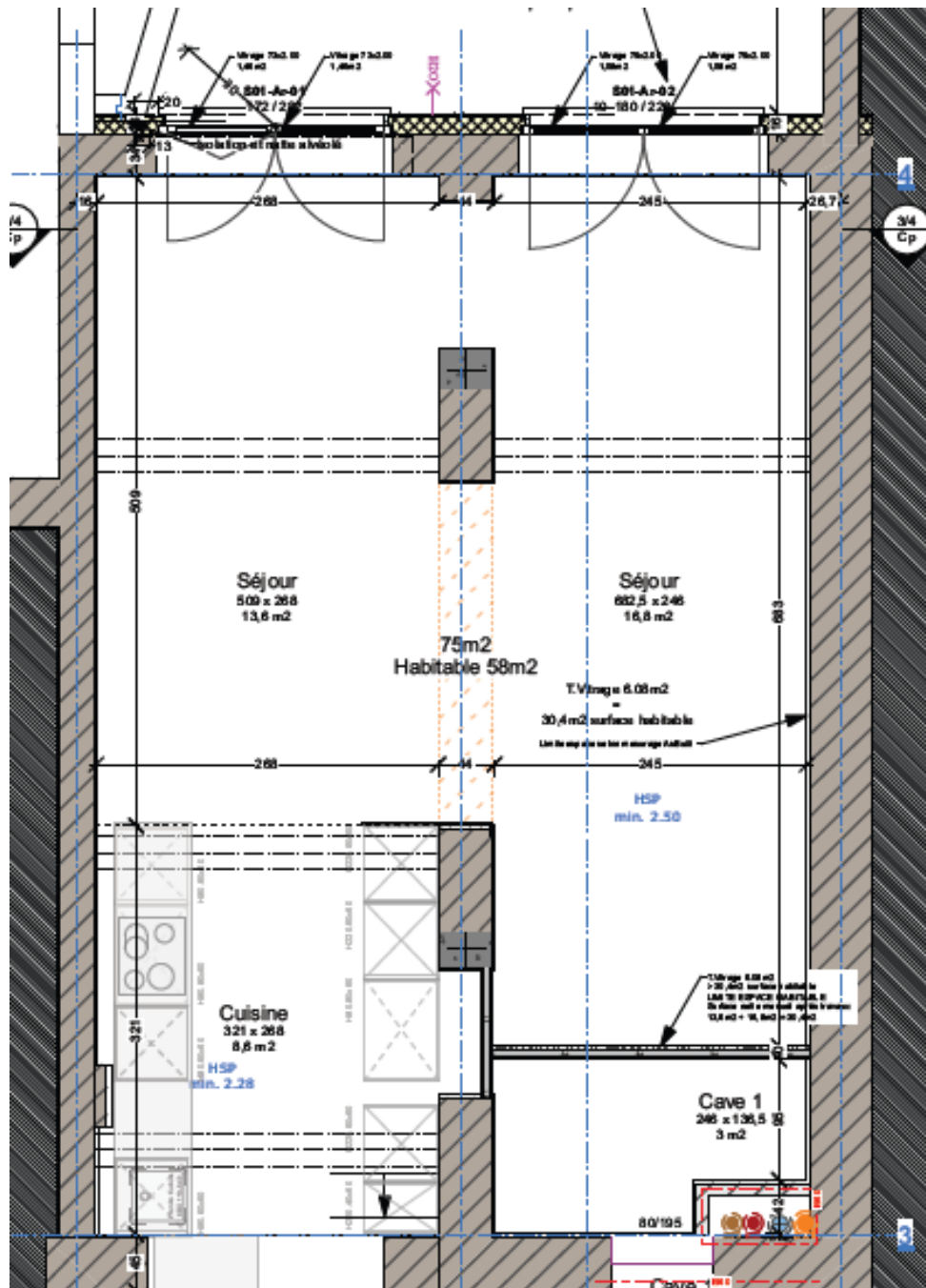
Dans cette demande, cinq points majeurs peuvent être repris et détaillés ci-dessous :

- La superficie du studio **(A)**
- Le local vélo **(B)**
- Les terrasses des premier et deuxième étages **(C)**
- La terrasse du quatrième étage **(D)**
- La passerelle donnant accès au jardin **(E)**



## A. LA SUPERFICIE DU STUDIO

1. Dans les plans de la situation projetée, la superficie du studio est de 58 m<sup>2</sup>, avec un séjour de 30,4m<sup>2</sup>.



(Extrait des plans de la situation projetée)

Les conditions en matière d'éclairage naturel des logements sont prévues à l'article 10 du RRU : « la superficie nette éclairante est de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher ».

En l'espèce, la superficie nette éclairante est de 6,08 m<sup>2</sup>, la condition de l'éclairage naturel est donc respectée (somme des surfaces nettes éclairantes : 1.46 m<sup>2</sup> + 1.46 m<sup>2</sup> + 1.58 m<sup>2</sup> + 1.58 m<sup>2</sup>).

**2.** Lors de la réunion avant-projet du 5 septembre 2022, les services ont toutefois considéré qu'il fallait prendre en compte la superficie de la cuisine dans le séjour et, par conséquent, dans le calcul de l'éclairage naturel du studio.

Selon l'article 3 du Titre II du RRU : « *Pour les logements neufs à locaux habitables non-différenciés, tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, à une superficie nette minimale de 22 m<sup>2</sup>* ».

La portée de cet article étant de donner une superficie minimale d'un studio, elle n'exclut pas que dans ce type de logement, la cuisine puisse être dans une pièce distincte du séjour.

Par ailleurs, le fait de séparer la cuisine du séjour dans un studio ne peut qu'être plus qualitatif pour le logement.

En toute hypothèse, selon l'article 10 du Titre II du RRU, la cuisine n'est pas comprise dans l'obligation d'éclairage naturel :

*« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.*

*La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher ».*

Il faut par conséquent comprendre l'exclusion de la cuisine dans le calcul de la surface d'éclairage naturel, pour l'ensemble des logements, en ce compris les logements non-différenciés.

**3.** Ceci étant précisé, s'il fallait considérer toutefois que la cuisine devait être prise en compte dans la superficie du séjour du studio, force est d'admettre que la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU pourrait être accordée, dès lors qu'elle ne rend aucunement le studio moins qualitatif en termes d'habitabilité.

En effet, le fait d'installer une cuisine séparée du studio ne fait qu'agrandir l'espace à vivre dans le logement et le rend par conséquent plus confortable.

Aussi, la séparation de la cuisine permet une superficie plus grande pour cette pièce par rapport à ce que l'on peut trouver en termes de cuisine de studio dans le marché de l'immobilier.

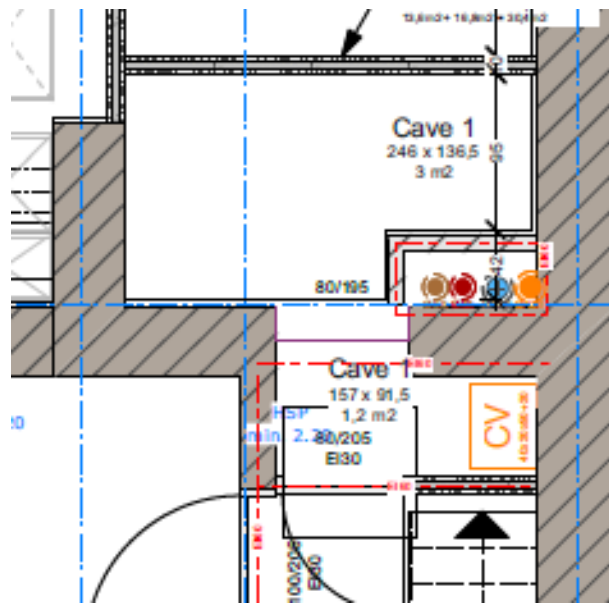
Enfin, étant donné que le RRU ne prévoit pas explicitement un éclairage naturel de la cuisine dans les logements, subsidiairement à l'explication ci-dessus, une dérogation peut être admise, sans que le logement contrevienne aux normes d'habitabilité en vigueur.

## B. LE LOCAL VELO

4. Dans les plans de la situation projetée, les caves ont été réaménagées et ce, par rapport au commentaire des services quant au local vélo.

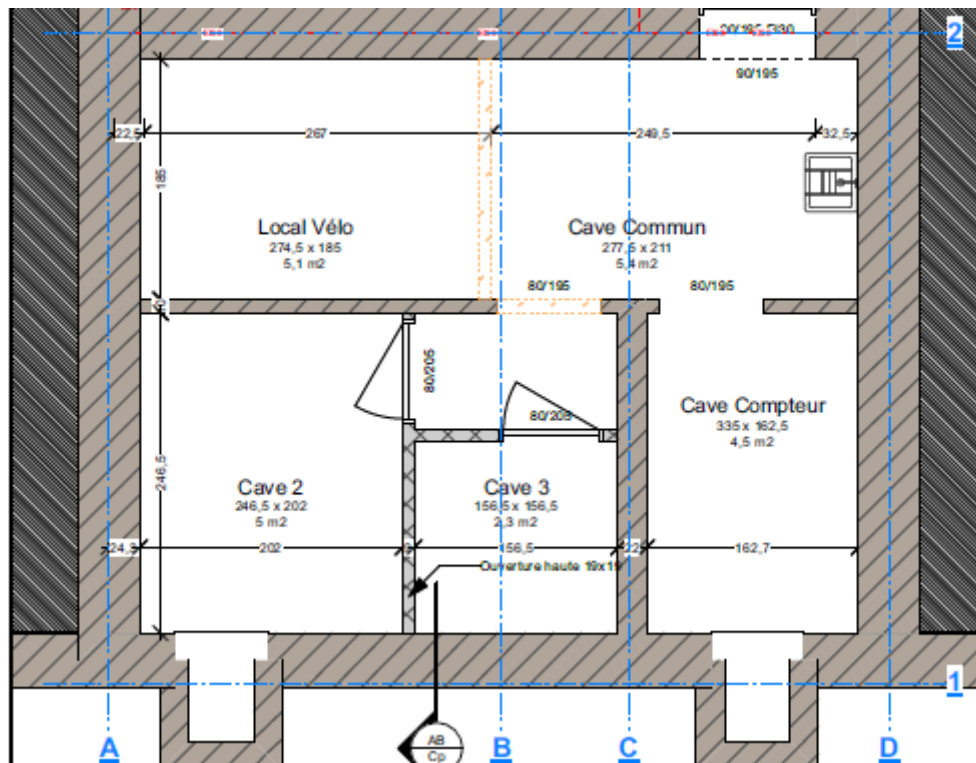
Ainsi, 3 caves privatives ont été aménagées :

- Cave 1 : studio (passage par le local technique du studio) ;
- Cave 2 : appartement 1 ;
- Cave 3 : appartement 2.

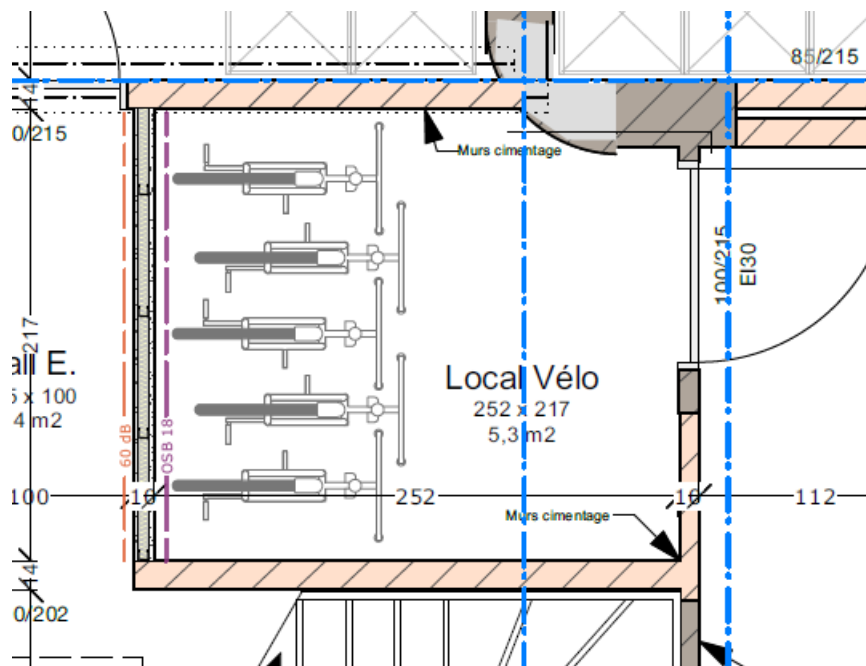


(Extrait des plans de la situation projetée du sous-sol)





(Extrait des plans de la situation projetée du sous-sol)



(Extrait des plans de la situation projetée du rez-de-chaussée) [VA1][CR2]

Cet aménagement a permis de dégager une cave supplémentaire d'une superficie 5,1 m² pour y accueillir un second local vélo.

5. À l'article 17 du Titre II du RRU qui prévoit l'aménagement de local vélo, il est requis que l'espace puisse accueillir un minimum d'un emplacement par logement.

En commentaire de l'article, le RRU précise qu' « à titre indicatif, un vélo, d'accès aisé, occupe une place au sol d'environ 1.20 m<sup>2</sup> (0.60m x 2m). Les espaces de manœuvre minimaux entre vélos et obstacles fixes (murs, etc.) à considérer sont de 1.50 m ».

Ainsi, dans la situation de fait, pour deux logements dans l'immeuble, un local vélo de cette taille au rez-de-chaussée n'était pas nécessaire, il avait été installé justement pour répondre à l'utilisation grandissante des vélos en milieu urbain.

En l'espèce, selon les plans de la situation projetée, l'immeuble est composé de trois logements et prévoit deux locaux vélos :

- Au rez-de-chaussée, d'une surface de 5,30 m<sup>2</sup> ;
- Au sous-sol, d'une surface de 5,10 m<sup>2</sup>.

Alors que le minimum requis par le RRU est de 3,60 m<sup>2</sup> pour le local vélo, les plans de la situation projetée prévoient plus du double demandé en termes d'espace de stockage vélo.

Le local du rez-de-chaussée servirait dès lors aux personnes utilisant leurs vélos quotidiennement et celui du sous-sol pour les usages sporadiques.

### **C. LES TERRASSES DES PREMIERS ET DEUXIÈME ÉTAGES**

---

1. Dans le procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022, il est constaté la « pose d'un gazon artificiel sur les toitures plates au niveau du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage, rendues accessibles aux logements, en lieu et place d'une végétalisation de toitures plates inaccessibles ».

Les terrasses des premiers et deuxième étage doivent néanmoins être traitées distinctement, compte tenu des situations existante et projetée.

2. S'agissant de la **terrasse du premier étage**, dans les plans de la situation projetée, elle présente une superficie de 14m<sup>2</sup>.

La terrasse du premier étage est rendue accessible.

Cette situation découle en réalité de la situation existante, étant entendu qu'elle figure déjà dans les plans de l'immeubles de 1955 :



Il peut donc être constaté que cette terrasse, accessible, a déjà été aménagée avant même l'entrée en vigueur de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Sa situation actuelle ne constitue donc en rien une infraction urbanistique qui devrait être régularisée, contrairement à ce qui est demandé dans le procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022.

De plus, la terrasse ne déroge aucunement au droit des vues, en ce qu'elle est protégée par le mur mitoyen d'une hauteur à 2,00 mètres.

Ainsi, aucun trouble ne peut être causé pour le voisinage.

Par ailleurs, cette terrasse permet aux chambres du 1<sup>er</sup> étage de bénéficier d'un accès vers l'extérieur pour les chambres, les rendant de fait, plus qualitatives en termes d'habitabilité.



(Photos des chambres de l'appartement 1).

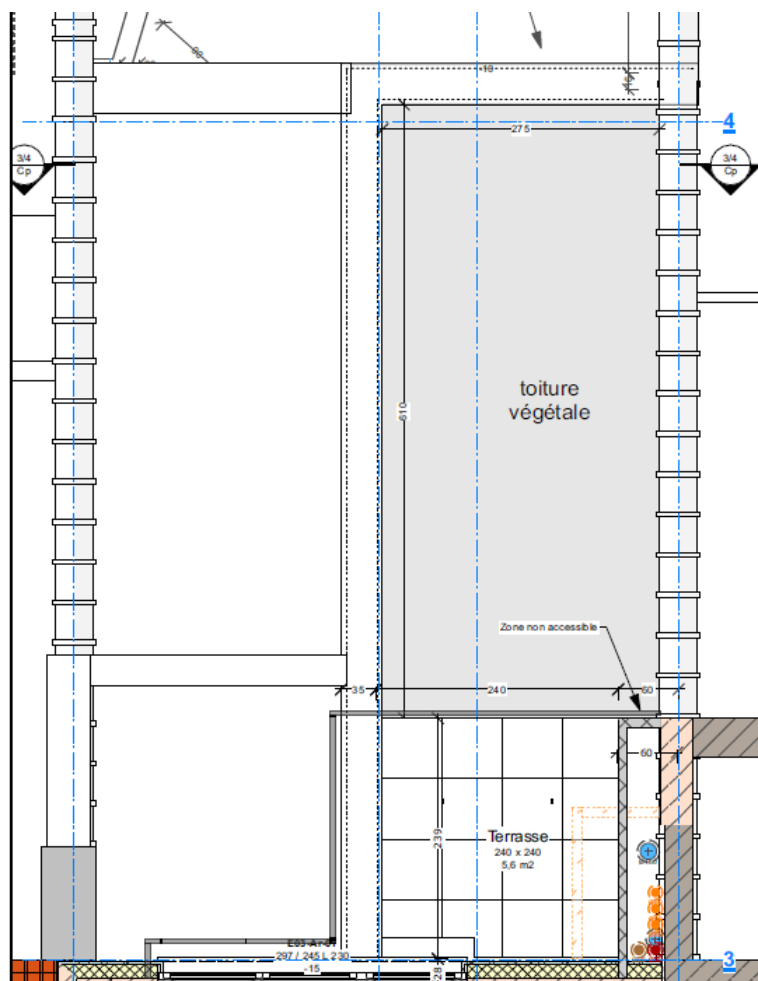
3. S'agissant de la terrasse du deuxième étage, dans les plans de la situation projetée, elle est rendue inaccessible, ce qui est d'ailleurs expressément prévu dans le contrat de bail des occupants de l'appartement 1.

Dès lors que cette terrasse n'est pas accessible pour les locataires, il ne peut être question d'infraction.

#### **D. LA TERRASSE DU TROISIÈME ÉTAGE**

---

4. Dans les plans de la situation projetée, la terrasse du troisième étage est d'une superficie de 5,6 m<sup>2</sup>. Elle est alignée et ne dépasse pas le mur de la cheminée.



(Extrait des plans de la situation projetée des façades et coupes).

Ainsi, la terrasse ne peut émettre de vues à l'égard des propriétés voisines.

Dans le procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022, il est indiqué que l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate au niveau des combles/3<sup>ème</sup> étage constitue une infraction au motif qu'aucun permis valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour rappel, le refus de permis d'urbanisme du 12 janvier 2021 (portant la référence 2020/247=347/115) concernant l'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, était motivé comme suit :

12) Considérant de plus que la terrasse permet des vues dans toutes les directions dans l'îlot et que cela implique des nuisances sur le voisinage ;  
AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:

- limiter le projet à la réalisation d'un balcon dont la profondeur est limitée à celle de la cheminée existante
- végétaliser la toiture inaccessible ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins du 13 octobre 2020, identique à celui de la Commission de concertation susmentionnée ;

Considérant que le demandeur a introduit les plans modificatifs en date du 4 décembre 2020 ;

Considérant que la condition sur la végétalisation de la toiture inutilisée est bien remplie ;

Considérant toutefois que la condition visant à limiter la profondeur du balcon n'est pas remplie ;

Considérant en effet que le balcon vient s'appuyer sur la profondeur de la cheminée sur une largeur de 0,90m, mais qu'ensuite celui-ci s'étend de 1,20m supplémentaire, sans respect de la condition visant à limiter l'impact de ce balcon sur le voisinage ;

Considérant dès lors que le projet doit être refusé.



(Extrait du refus de permis d'urbanisme portant la référence 2020/247=327/115).

5. Dans les plans de façades et coupes du permis, force est de constater que la végétalisation de la toiture rend la terrasse majoritairement inaccessible et ce, dès la cheminée, ce qui empêche de générer des nuisances visuelles pour le voisinage. [CR3]

Une petite partie de la terrasse est maintenue, pour néanmoins permettre aux occupants de disposer d'un espace extérieur supplémentaire, et ainsi favoriser le confort de vie.

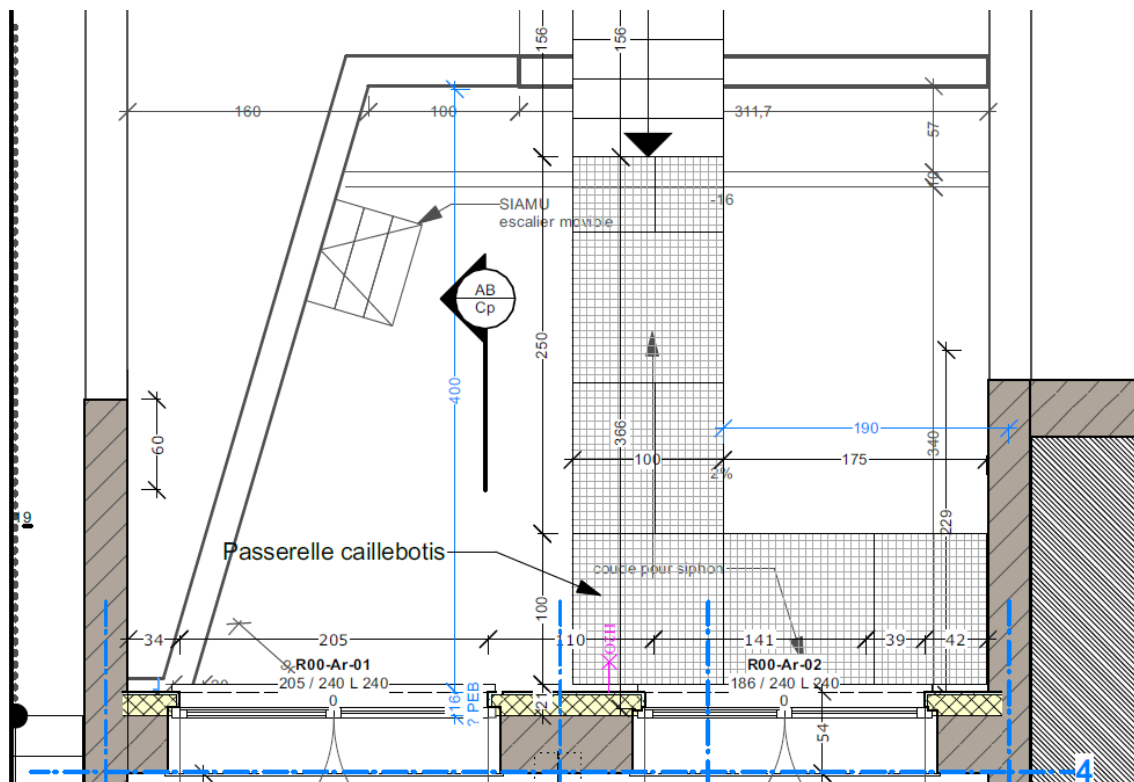
[VA4][CR5]

6. Dans le cadre de la présente demande de régularisation, l'aménagement de la terrasse ne contrevient aucunement aux normes en vigueur et ne peut provoquer de troubles pour le voisinage, que ce soit en termes de nuisance sonore ou de vues.

Les travaux peuvent donc être autorisés.

### E. LA PASSERELLE DONNANT ACCÈS AU JARDIN

Dans les plans de la situation projetée, il a été prévu une passerelle en caillebotis partant de l'appartement 1 menant au jardin.



(Extrait des plans de la situation projetée)

L'utilisation de ce matériau permet que la lumière traverse la passerelle pour garantir un maximum de luminosité pour la terrasse du sous-sol et son studio.





(Photos de la terrasse du studio)

La passerelle permet également, en termes d'habitabilité de faire bénéficier à deux logements sur trois un espace vert.

Ce bénéfice est compensé pour l'appartement 2 par les terrasses prévues au deuxième et au troisième étage.

## VI. CONCLUSIONS

---

Le procès-verbal d'infraction du 28 décembre 2022 a relevé trois infractions, à savoir :

- L'aménagement d'un logement autonome au sous-sol au lieu d'un bureau, conformément au permis d'urbanisme du 14/01/2020 ;
- L'accessibilité de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, alors qu'il aurait été requis qu'elle soit végétalisée et par conséquent, inaccessible ;
- L'accessibilité des terrasses du 2<sup>ème</sup> étage alors qu'il était requis qu'elle soit végétalisée et par conséquent, inaccessible ; [VA6][CR7]
- L'aménagement d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, malgré le refus de permis d'urbanisme du 12/01/2021. [VA8][CR9]

La présente demande de permis de régularisation tient compte de ces trois constats et les intègre entièrement :

- Régularisation du logement du sous-sol, en respectant les normes en vigueur en termes de superficie et d'éclairement naturel ;
- La terrasse du 1<sup>er</sup> étage ne constitue en réalité pas une infraction au motif que cette terrasse se trouvait déjà accessible dans la situation existante et même, depuis au moins 1955 ;
- Aménagement de la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage d'une profondeur d'un mètre (profondeur de la cheminée), et par la suite végétale et non accessible ; [VA10][CR11]
- Aménagement de la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage, en s'assurant d'avoir levé les motifs de refus des précédents permis introduits.

Suite à la réunion d'avant-projet du 5 septembre 2023, les remarques formulées par les services ont été intégrées dans le projet de façon à convenir au mieux au bon aménagement des lieux, ainsi qu'aux normes d'habitabilité en vigueur.

\* \* \*

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments distingués.

**Sophia Azzoug**

Avocat

[Sophia.azzoug@arius-law.eu](mailto:Sophia.azzoug@arius-law.eu)