

NOTE EXPLICATIVE

(comme demandé au cadre XI de l'Annexe I de la Demande du permis d'Urbanisme)

Concerne : **Demande de permis d'urbanisme pour la mise en conformité d'un immeuble de 3 logements avec rez-de-chaussée commercial situé rue Gérard 138-140 à 1040 Etterbeek.**

- **Référence cadastrale :** 1ère Division Section A parcelle n°506 C 4
- **Propriétaires du bien :** Mme Thérèse VAN CANGH – 97/100 en pleine propriété ; Mme Bérengère PAULUIS – 1/100 en pleine propriété ; M Olivier PAULUIS – 1/100 en pleine propriété ; M Quentin PAULUIS – 1/100 en pleine propriété
- **Demandeur :** Mme Thérèse VAN CANGH

1. SITUATION URBANISTIQUE

Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 :

- Le bien est situé en zone d'habitation.
- Le bien est situé dans une zone et site d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.
- Le bien est situé en liseré de noyau commercial.

- Le bien est situé dans un PPAS : Identifiant GML : VM_A60_PPAS_FR.fid
2b22cd74_19371efb6c6_-5037Type arrêté : Loi 62 - Annulation Conseil EtatRéférence spécifique : ETT_0027_002_-Objet : BLOCS 664 ET 665RUE DE TONGRES, d'outremont, av. de tervuren, de l'ysseDate arrêté : 1977-08-31Référence NOVA : 05/PPAS/166831 ;

- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir.
- Le bien n'est pas situé le long d'un espace structurant.
- Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.
- Le bien n'est pas situé dans un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.
- Le bien n'est pas soumis à un permis d'environnement.
- Le bien n'est pas inscrit dans le périmètre de protection des bâtiments classés.
- Le bien n'est pas inscrit dans une zone de revitalisation urbaine.
- Le bien n'est pas situé dans un contrat de quartier.

2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1 Permis d'urbanisme / plans de situation de droit

Les archives de l'urbanisme d'Etterbeek reprennent les demandes de permis d'urbanisme suivantes :

- En 1906 : CONSTRUIRE 2 maisons 11,4 m faç 1534 m3 (n° 136 + 138 / 140 Gérard) HASAERTS-DOUCHANT, d- Rue Gérard 140 – PU délivré le 11-07-1906 – 05/PU/1887077.
- En 1990 : Transformer la façade commerciale 770 m3 (n° 140) Enseigne MARESE VAN RANST Marc, sprl AGRAM, d - Rue Gérard 140 – PU délivré le 27-11-1990 – 05/PU/1888751.
- En 2005 : Installer une pompe à chaleur air-air sur une toiture existante - Rue Gérard 138 – PU délivré le 18-08-2005 – PU/198393.

Vous trouverez dans le dossier de permis l'ensemble des plans correspondants aux permis repris ci-dessus.

Il s'agit d'un immeuble de logement R+2+Toiture à 2 versants avec rez-de-chaussée commercial et 1 niveau en sous-sol.

2.2 Affectation du bien / organisation des espaces

En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements suivant les renseignements urbanistiques du 31/12/2024 (voir en pièce annexe à la note explicative). Au regard des éléments administratifs à leur disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Dénomination	Localisation	Destination	Nombre
bâtiment avant	rez-de-chaussée	Commerce	1
	étages 1 et 2	Logement	1

tableau extrait des RU du 31/12/24

Pour un total de 1 logement dans l'immeuble.

3. MOTIVATION DE LA DEMANDE

Le demandeur, souhaite mettre en conformité l'ensemble de l'immeuble comprenant 3 logements avec rez-de-chaussée commercial.

En effet, dans les RU du 31/12/2024 sont repris les observations complémentaires suivantes :

Les modifications suivantes ont été réalisées sans autorisation préalable:

- Couverture de la cour au rez-de-chaussée.
- Division des étages en 3 unités de logement.
- Modification des menuiseries extérieures (porte d'entrée et châssis) en façade avant.
- Mise en peinture de la façade avant et pose d'un caisson autour de la corniche d'origine.
- Placement de dispositifs de ventilation et de conduits d'évacuation des gaz brûlés en façade à rue.
- Placement d'enseignes non conformes au titre VI du RRU.

Les propriétaires actuels possèdent l'immeuble depuis 30 mars 2005.

4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT A METTRE EN CONFORMITE

La situation existante de fait ne correspond pas à la situation de droit.

En situation existante de fait, l'immeuble est organisé de la façon suivante :

- **Sous-sol** : 3 caves du commerce, local compteurs, dégagement.
- **Rez-de-chaussée** : Commerce (espace de vente) et espace privé attenant au commerce, WC, hall d'entrée commun des logements
- **R+1/2** : palier, cave du logement 1.
- **1^{er} étage** : Logement 1 (studio) : hall d'entrée, salle-de-douche avec WC, séjour studio, balcon.
- **2^{ème} étage** : Logement 2 (appartement 1 chambre) : cuisine, salle-de-douche avec WC, séjour (salon, salle-à-manger), chambre.
- **R+3/2** : palier, cave du logement 2.
- **3^{ème} étage + 4^{ème} étage** : Logement 3 (studio) : séjour studio, hall, salle-de-bain avec WC, séjour, espace de rangement du logement.

L'ensemble de l'immeuble a été rénové récemment. Les logements existants disposent tous de nouveaux aménagements qu'il s'agisse des cuisines, salles-de-bain/salle-de-douche, finitions intérieures afin de proposer des logements salubres et confortables.

4.1 Bref historique des transformations significatives

- Nous n'avons pas d'information sur la période entre 1906 (plans d'origine) et le 27 juin 1989, date de vente de l'immeuble aux époux BEGUIN-BAUDHUIN.
En 1990 une demande de permis a été faite à l'urbanisme pour l'aménagement d'un magasin avec caisson en façade, enseigne et façade blanche. Deux compteurs gaz remontent à cette date. Ils concernent l'un le rez-de-chaussée et est condamné dès avant notre achat, l'autre, le troisième étage.
- Le 10 juin 1994, l'immeuble est revendu aux époux REMY-RICHEBE. Ils ouvrent une boutique similaire à la boutique de 1990 et font installer en 1996 deux compteurs gaz supplémentaires pour le premier et le deuxième étage. Leur date de fabrication est 1996. Monsieur Remy est architecte. Les faux plafonds et les doubles vitrages avec châssis pvc remontent vraisemblablement à cette époque.
Des salles de bains sont installées en façade et des chauffe-eaux au gaz sont installés en façades des premier et deuxième étage. Ils n'ont pas demandé de permis pour les appartements.
Les relevés de gaz depuis l'installation des nouveaux compteurs gaz montrent clairement que les appartements ont été utilisés dès avant l'achat de l'immeuble par les propriétaires actuels en 2005.
- Le 30 mars 2005, l'immeuble est revendu aux propriétaires actuels.
Madame VAN CANGH qui exploitait un magasin de 100 mètres carrés venait de recevoir une renonciation à son bail, suite à changement de propriétaire. Après l'achat de l'immeuble, Madame VAN CANGH a fait rénover l'aménagement intérieur du magasin ainsi que les caves sous la direction de sa belle-fille, l'architecte Pascale van de Kerchove et d'un entrepreneur (Guy Rousseau SPRL). Un coordinateur -sécurité est nommé. Le permis accordé par la Commune porte le numéro 7096 du 18/8/2005 pour installer une pompe à chaleur sur le toit de l'ancienne cour au rez-de-chaussée, (lequel toit existait déjà -voir photos dans le permis 7096). L'électricité est refaite, des différentiels (30 mA) sont installés dans chaque boîte aux étages. Un revêtement mural étanche est commandé à front de cave (société Hydrotec)
- En avril 2005, une grille intérieure à commande électrique est commandée. La façade avant reste à l'identique (même peinture de façade, même caisson et enseigne) comme sous le permis 1990, sauf pour le changement de références commerciales. L'avis des pompiers est demandé. Une porte-pare feu-30 minutes est installée entre le local compteurs gaz et le reste de la cave Une autre porte coupe-feu est installée entre les locaux du rez-de-chaussée et la cage d'escalier.
- 2015 : L'isolation du toit et le remplacement des châssis en toiture sont commandés (voir devis en pièce annexe à la note explicative). Une ventilation par extraction forcée par sonde hydrostatique est installée dans chaque salle d'eau.
- 2018 : Le mur nord (façade arrière) est isolé par 12 cm de polystyrène expansé graphité.
- 2019 : Installation de 4 détecteurs de fumées
- 2022 : Avril : une pompe à chaleur air-air est installée au deuxième étage.
- 2022 : Septembre : remplacement du garde-corps au deuxième étage, abîmé par le nouveau locataire
- 2023 : Octobre : un chauffe-eau électrique, en remplacement d'un chauffe-eau au gaz, est installé au troisième étage.
- 2023 : Novembre : une PAC air-air est installée au troisième étage.
- 2025 : Janvier : une pompe à chaleur est installée au premier étage. Une attestation PEB est demandée pour les trois appartements (voir certificats PEB en pièces annexes à la note explicative).

- 2025 : Novembre : installation de chauffe-eau électrique dans chaque appartement en remplacement des chauffes-eau au gaz

4.2 Division des étages en 3 unités de logement

Ces 3 logements étaient déjà existants lors de l'achat de l'immeuble par les propriétaires actuels. Cette division de l'immeuble en 3 logements a été réalisée par les précédents propriétaires, sans avoir connaissance qu'une demande de permis d'urbanisme préalable était nécessaire.

En annexe à la note explicative, vous trouverez un ensemble des preuves permettant de dater ces aménagements (historique des compteurs Sibelga, Certificat d'occupation de logement).

Historique de population

En annexe à la note explicative vous trouverez la copie du certificat d'occupation de logement obtenu au service population de l'administration communale d'Etterbeek. Les identifications des occupants au cours des âges ont été retirées par l'administration pour des raisons juridiques de confidentialité mais les originaux sont à la disposition de l'urbanisme.

Nous pouvons remarquer que l'enregistrement des mouvements de population n'a pas toujours été fait par étage. En effet, la première page reprend un mix de différents étages sans les définir. Cependant, les autres pages détaillent par niveaux. Selon-nous on peut retrouver les premières occupations suivantes :

- 1er étage : 20/12/1990
- 2ème étage : 13/04/1956 ou au pire 14/11/1995
- 3ème étage : 04/05/1994

On peut noter dès 1990-1993 des enregistrements multiples ainsi que des enregistrements spécifiques pour les premier et deuxième étages, en 1990, et pour le troisième, en 1994.

En combinaison avec les informations de SIBELGA ci-dessous, il apparaît que la division de l'immeuble en appartements séparés était bien organisée dès le début des années 1990.

Historique SIBELGA

Concernant l'historique des compteurs SIBELGA, voici ce qui ressort :

Gaz :

- 1er étage : pas d'info - pourrait être éventuellement le 96102968 qui apparaît en 1996, mais sans certitude.
- 2ème étage : 2006
- 3ème étage : 1990

Electricité :

- 1er étage : pas d'info - pourrait être le 6207292** qui apparaît en 1987 mais sans certitude.
- 2ème étage : 1990
- 3ème étage : 1990

Jusqu'en 1990, les compteurs montrent que le bâtiment était déjà divisé en deux entités, puis dès 1990 les compteurs électriques ont été séparés en quatre entités occupées diversement entre 1990 et 1994.

La séparation des compteurs gaz semble avoir été plus tardive et s'explique probablement par le fait que les locataires payaient un forfait aux propriétaires de l'époque. Les grosses transformations du bâtiment ont probablement été concentrées dès 1990. Les relevés SIBELGA concernent également le commerce du rez-de-chaussée, compteur gaz n° 90103360, désactivé dès 2006 (avec l'installation d'une pompe à chaleur) et compteur électrique n° 6051611, toujours en service. Le compteur électrique 6207292 est toujours bien le compteur de premier étage qui apparaît dès 1987. Concernant la référence b002, il s'agit d'une des occupations du deuxième étage.

Aménagements de logements

- Ces 3 logements sont traversants et fonctionnels.
- Nous retrouvons une certaine mixité : appartement 1 chambre et 2 studios qui correspondent à la demande à ce quartier de la commune :
 - présence d'un grand nombre d'étudiants et de jeunes travailleurs,
 - concentration d'administrations européennes et d'institutions internationales,
 - évolution générale des ménages vers des unités plus petites, au vu de la démographie et des compositions de ménages qui évoluent (de plus en plus de personnes célibataires et isolées, baisse de la natalité, de moins en moins de familles nombreuses).
- De plus, les logements sont implantés aux étages, sans jardin et sans ascenseurs et conviennent donc beaucoup mieux à des personnes isolées ou en couple qu'à des familles nombreuses.
- Chaque logement dispose des commodités nécessaires ainsi que d'un espace de rangement privatif.
- Ces logements existent depuis de nombreuses années et sont donc intégrés au contexte bâti et environnant. En effet, les compteurs électriques attestent que la division de cet immeuble en 3 logements date d'avant le 1er décembre 1993 (Date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 novembre 1993 (modificative de l'ordonnance du 29 août 1991) qui a institué dans le droit bruxellois la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour "modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien, même si cette modification ne nécessite pas de travaux").
- La modification du nombre d'unités de logement dans un immeuble existant n'est soumise à permis d'urbanisme que depuis l'entrée en vigueur, le 9 février 1996, de l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 relatif aux actes et travaux de minime importance ; que ce nombre soit revu à la hausse ou à la baisse. Si cette modification s'est accompagnée de travaux de transformation intérieurs, les seules restrictions étant que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger et que les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment¹. Ces différents travaux ne sont toutefois exonérés de permis d'urbanisme que pour autant qu'ils aient été établis en conformité avec la législation en vigueur à l'époque, dont les règlements de bâtisse et d'urbanisme, les plans d'affectation du sol et les permis de lotir.

Cette dernière condition est importante, puisque notamment les Titres V et VI du règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise approuvés par arrêté royal du 9 mars 1976 et du 17 juillet 1975 imposaient des normes minimales de hauteur sous plafond et d'éclairage des locaux d'habitation et de séjour. Ainsi, ledit règlement imposait une hauteur sous plafond de 2,80 m au rez-de-chaussée et de 2,60 m aux étages ainsi qu'une superficie éclairante de 20 % de la superficie plancher de la pièce pour les pièces habitables.

¹Art. 1, 3° de l'arr. gouv. Brux., 29 juin 1992, déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme.

4.3 Couverture de la cour au rez-de-chaussée

En situation existante de fait, la cour présente sur les plans d'origine de 1906 a été complètement couverte. En effet, l'ensemble de la parcelle a été recouverte par une toiture plate sur un niveau au rez-de-chaussée.

Justification :

- L'extension réalisée constitue un aménagement fonctionnel indispensable au commerce situé au rez-de-chaussée. Elle permet d'y intégrer des espaces privatifs nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, notamment un local de remise, un espace bureau ainsi que les sanitaires destinés exclusivement au personnel.

- Cet espace, non accessible à la clientèle, répond aux besoins opérationnels du commerce et garantit une organisation interne adéquate, impossible sans cette surface supplémentaire.
- Il est important de souligner que les plans de la situation existante de droit datés de 1990 (permis : transformation de la façade commerciale – 770 m³) indiquent déjà la présence d’une “réserve” à l’emplacement exact de l’ancienne cour. Bien que les limites précises de cette réserve ne soient pas représentées, cette mention laisse clairement supposer que la cour était déjà couverte à cette époque.
- Par ailleurs, la cour d’origine présentait un caractère peu qualitatif, ne constituait pas un espace utile au commerce et ne participait pas à une amélioration des conditions d’exploitation du rez-de-chaussée.
- L’orthophotoplan de 1996 confirme de manière explicite que la cour était déjà couverte à cette date. La présence d’un lanterneau permettait d’assurer un apport de lumière naturelle dans l’espace créé, garantissant ainsi une utilisation appropriée de la zone.
- Enfin, la couverture de la cour n’a entraîné aucune nuisance pour le voisinage, tant en termes d’ombre portée que d’intimité. Les propriétés mitoyennes présentent d’ailleurs des configurations similaires, ce qui confirme la cohérence morphologique de la situation existante avec le tissu bâti environnant.

4.4 Modifications en façade avant

4.4.1 Modification des menuiseries extérieures (porte d'entrée et châssis)

En situation existante de fait :

- la porte d’entrée de l’immeuble permettant d’accéder aux logements est en pvc ton blanc tout comme les châssis aux étages supérieurs.
- Le châssis et la porte d’entrée du commerce sont en alu ton gris moyen.

Justification :

- Ces modifications s’inscrivent dans le contexte environnemental existant. On peut en effet remarquer que de nombreux immeubles dans la rue disposent de châssis en pvc et en alu.
- Le remplacement des châssis d’origine a permis d’améliorer le confort thermique des logements.
- La présence des impostes pleines s’explique par le fait que les plafonds dans les logements (au 1^{er} et 2^{ème} étage) ont été légèrement abaissés afin d’améliorer le confort thermique de ceux-ci.
- Suivant l’intercalaire de châssis, ces derniers ont été modifiés en 1999. Les grilles de ventilation sont alimentées par des aérateurs (SILENT CHZ) dotées d’hygrostat électroniques réglables dont l’impact visuel est faible.

4.4.2 Mise en peinture de la façade avant et pose d'un caisson autour de la corniche d'origine

En situation existante de fait, l’ensemble de la façade a été peinte ton blanc cassé. Quant à la corniche, il s’agit d’une corniche en bois peinte ton blanc.

Justification :

- Cette couleur de façade s’intègre bien à l’esthétique général de l’immeuble, ainsi que dans le contexte urbanistique environnant.
- Il y a une certaine cohérence avec la couleur des menuiseries (blanc et gris moyen).

4.4.3 Placement de dispositifs de ventilation et de conduits d'évacuation des gaz brûlés en façade à rue

En situation existante de fait, les dispositifs de conduits d’évacuation des gaz brûlés en façade à rue n’existent plus depuis les derniers renseignements urbanistiques soulevant le problème. Quant aux dispositifs de ventilation, il est demandé de pouvoir les conserver.

Justification :

- Les dispositifs de ventilation sont situés au niveau des impostes pleines de châssis et ont la même teinte ce qui les rendent relativement discrets et sont indispensables afin de garantir un air sain à l'intérieur des logements et s'inscrivent dans l'optique du respect des exigences PEB.

4.4.4 Placement d'enseignes non conformes au titre VI du RRU

En situation existante de fait, nous retrouvons :

- une enseigne horizontale qui fait la largeur de la devanture du commerce (463cm) sur une hauteur totale de 88cm composée d'une partie supérieure qui débord de 72 cm par rapport à la façade avant. L'enseigne est implantée à 259cm par rapport au niveau du trottoir.
- Une enseigne verticale située à 347cm par rapport au niveau du trottoir, au-dessus de la porte d'entrée du commerce. Sa hauteur est de 83cm sur une épaisseur de 23cm. Cette enseigne débord de 145cm par rapport au nu de façade avant.

Justification :

- Ces enseignes existent depuis de nombreuses années et sont indispensables pour la visibilité du commerce.
- Ces enseignes ont été placées de façon harmonieuses et tenant compte de l'esthétique de la façade avant et en veillant à ne pas débord sur la partie de l'immeuble destinée aux logements.
- Par ailleurs, ces enseignes s'inscrivent dans le contexte du bâti existant et la présence d'autres enseignes commerciales qui se trouvent à proximité.
- Ces enseignes avaient déjà fait l'objet du permis d'urbanisme de 1990. L'enseigne horizontale n'a pas changée. L'enseigne vertical est toujours au même endroit sur la façade avant et est identique au permis d'urbanisme de 1990. C'est juste ses dimensions qui sont légèrement différentes.

4.4.5 Isolation de façade la façade arrière et de la toiture

D'importantes améliorations ont été apportées au bâtiment depuis son acquisition, dans une démarche volontaire d'optimisation de la performance énergétique et du confort des occupants. Les travaux réalisés ont permis d'élever significativement le niveau d'isolation des appartements, aujourd'hui classés en catégorie D (cf. certificats PEB).

En 2015 puis en 2018, la toiture a été isolée et les murs arrière – façades nord et est – ont été pourvus de 10 cm et 15 cm de polyuréthane. Ces interventions démontrent clairement la volonté des propriétaires actuels de réduire l'empreinte carbone du bâtiment. À titre d'exemple, l'installation d'une pompe à chaleur au deuxième étage a permis, entre 2022 et 2025, une réduction de consommation de 36 % en coût énergétique et de 88 % en émissions de CO₂, ce qui illustre l'impact direct des investissements réalisés.

Les propriétaires espèrent que le service de l'urbanisme pourra analyser la situation avec compréhension, au regard des efforts substantiels et continus réalisés depuis l'acquisition de l'immeuble. Ces améliorations démontrent le potentiel réel de mise à niveau du bâtiment par rapport à un parc immobilier existant souvent ancien et énergétiquement peu performant.

Il apparaît également essentiel de tenir compte de la grande diversité des situations urbanistiques présentes dans la rue, qui témoigne de l'hétérogénéité du tissu bâti local et du caractère évolutif des constructions.

Les faux-plafonds, impostes et châssis intérieurs qui réduisent localement la hauteur sous plafond tout en améliorant le confort thermique et acoustique sont antérieurs à l'acquisition par les propriétaires actuels. Aucune documentation relative à leur installation n'a pu être retrouvée, ce qui laisse penser à des interventions anciennes, réalisées avant 2005.

5. DEROGATIONS

Le projet comporte les dérogations suivantes :

RRU – Titre II – Chapitre 2 – Article 3 – § 1 – 1° Séjour et cuisine

« § 1. Sans préjudice du § 2, tout logement respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m² ; 2° pour la cuisine, 8 m² ; 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ; ».

Description

Dans le logement 2, la cuisine fait (3,7m2) et le séjour est une pièce à part (16,4m2)

Justification

- Nous sommes dans un bâtiment existant, nous devons tendre à respecter le RRU.
- Il s'agit d'une petite unité de logement relativement fonctionnel.
- Les espaces ont été maximisés contenu de la surface existante par niveau.

RRU – Titre II – Chapitre 3 – Article 8 – WC

« La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2. Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre), à moins qu'il ne s'agisse d'un logement à locaux habitables non différenciés tel qu'un studio (application de l'article 3 §2). »

Description

Dans le logement 2, le WC qui est intégré à la salle-de-douche donne directement sur la cuisine.

Justification

- Nous sommes dans un bâtiment existant, nous devons tendre à respecter le RRU.
- Il s'agit d'une petite unité de logement relativement fonctionnel.
- Les espaces ont été maximisés contenu de la surface existante par niveau.
- Le WC ne donne pas directement sur le séjour.
- Il y a une porte coulissante entre la salle-de-douche et la cuisine.

RRU – Titre I – Chapitre 2 – Section 1 - Article 4 – Profondeur

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain. 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)

RZAC - Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire Art. 6. § 1^{er}**Limite arrière de construction**

« 2° du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres. »

Description :

- Au rez-de-chaussée, la couverture de la cour dépasse la profondeur des trois quarts de la profondeur du terrain.
- L'isolation de la façade arrière dépasse le profil voisin le plus profond.

Justification :

- Ces dérogations sont les résultats de modifications qui sont bénéfiques pour l'ensemble de l'immeuble (aussi bien pour le commerce que pour les logements.

- En effet, ces modifications participent aux confort des occupants de l'immeuble.
- Par ailleurs, ces modifications n'ont aucun impact négatif pour les voisins. On constatera également que le dépassement pour l'isolation est minime et ne porte aucunement préjudice aux voisins et s'inscrit dans les objectifs régionaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

RRU : Titre I – Chapitre 2 – Section 1 - Article 6 – Toiture

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B) 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)

Description :

- Isolation par l'extérieur (sarking) de la toiture (hauteur - augmentation du dépassement du profil de toiture du voisin le plus haut sur une très petite partie).

Justification :

- Il s'agit d'une dérogation minime.
- Ces dérogations sont les résultats de modifications qui sont bénéfiques pour l'ensemble de l'immeuble (aussi bien pour le commerce que pour les logements).
- En effet, ces modifications participent aux confort des occupants de l'immeuble et s'inscrivent dans les objectifs régionaux imposés afin d'améliorer la performance énergétique.
- Par ailleurs, ces modifications n'ont aucun impact négatif pour les voisins.

RRU – Titre I - Chapitre 4 - Article 13 – Maintien d'une surface perméable

« La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ».

RZAC - Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquantenaire Art. 26. Cours

La surface comprise entre la limite arrière de construction définie par les articles 6, 7 et 8 et le fond de la parcelle ne peut être recouverte à raison de plus de 30 % par des matériaux imperméables de revêtement de sol (cimentage, dallage ou autre).

Description

L'ensemble de la parcelle est construite.

Justification

- Déjà en situation de droit, il n'y avait plus de surface perméable aux vu des différents permis accordés (1906-1990-2005).
- Au vu de la configuration du terrain et des annexes existantes il n'est pas possible de disposer d'une surface perméable sur cette parcelle.
- On peut constater que cette situation est également due à la spécificité de la parcelle qui est peu profonde. On constate également que de nombreux voisins immédiats disposent d'annexes.
- Tel qu'expliqué plus haut, l'annexe permet de créer des espaces complémentaires indispensables à la bonne viabilité du commerce.

RRU – Titre II – Chapitre 5 – Article 17 – Local vélos/poussettes

« § 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1. § 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants. »

Description

L'immeuble ne dispose pas de local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants.

Justification

- Nous sommes dans le cas d'un bâtiment existant.
- Il n'y a pas de local vélos/poussettes mais chaque logement dispose d'un espace de rangement/cave.
- Le bâtiment est situé à un endroit extrêmement bien desservi en transports en commun et à proximité immédiate de stations Villo!.

RRU – Titre II – Chapitre 5 – Article 18 – Local pour le rangement du matériel de nettoyage

« § 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1. § 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes de l'immeuble et des trottoirs. »

Description

- L'immeuble ne dispose pas de local de rangement pour le matériel de nettoyage.

Justification

- Nous sommes dans un bâtiment existant et dans le cas d'une mise en conformité. Le hall commun à nettoyer est très petit et ne nécessite pas de disposer d'un local pour le rangement du nettoyage.
- Il s'agit d'un immeuble de petite taille qui ne possède pas d'espace suffisant pour ce type de local.

RRU – Titre II – Chapitre 3 – Article 10 – Eclairage naturel

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

Description

- Logement 1 : séjour
- Logement 2 : chambre, salle-à-manger

Justification

- Nous sommes dans un bâtiment existant et dans le cas d'une mise en conformité.
- Il n'est pas possible de créer des baies de fenêtre plus grandes sans porter préjudice à l'esthétique de la façade avant. En façade arrière, les baies existantes sont déjà de belles dimensions et les modifier entraînerait un coût extrêmement important que le demandeur n'est pas en mesure de supporter.

RRU - Titre VI - Enseignes

« Enseignes non conformes au titre VI du RRU »

RZAC - Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné, Ambiorix Cinquanteaire Art. 19. Eléments en saillie en façade à rue

« Le surplomb des éléments en saillie sur une façade à front de rue ne peut dépasser 70 centimètres dans les rues ayant une largeur de moins de 12 mètres, et 90 centimètres dans les autres rues. Ces mesures sont prises entre le nu du mur de façade et l'extrême saillie. »

Justification :

- Ces enseignes existent depuis de nombreuses années et elles sont indispensables pour la visibilité du commerce.

- Ces enseignes ont été placées de façon harmonieuses et tenant compte de l'esthétique de la façade avant et en veillant à ne pas déborder sur la partie de l'immeuble destinée aux logements.
- Par ailleurs, ces enseignes s'inscrivent dans le contexte du bâti existant et la présence d'autres enseignes commerciales qui se trouvent à proximité.

Fait à Bruxelles, le 24 novembre 2025.

Vincent Cordonnier – Maxime Servais
Architectes

Mme Thérèse VAN CANGH
Demandeur