Le 28-05-2026

Note explicative :

I. Identification du projet :

Cette demande concerne un immeuble de rapports de R+3 avec un dépôt au fond de parcelle. Ce bien est un bâtiment mitoyen, avec le numéro 09 à gauche et le numéro 13 à droite. Le bien est situé dans un quartier résidentiel caractérisé par des bâtiments allant de R+ à R+3+T.

Adresse :
Chaussée de Mons N°1187
1070 Anderlecht

Demandeur du permis :
Idem

Adresse de la demande :
Rue Stepman 11
1081 Koekelberg

Numéro cadastrale :
Div 2 Sec B
N° 152s2/4 N°152n2/4

Architecte :

Moufid CHALHOUB
Avenue de la Forêt 107-1000 Bruxelles
G.S.M:0495/28.98.65
E-mail:archichalhoub@yahoo.fr



II. Objet :

- Réaffectation du rez-de-chaussée de bureau en logements de type studio.
- Création d'une terrasse arrière au rez-de-chaussée.
- Mise en conformité du volume de dépôt au fond de parcelle.
- Mise en conformité des châssis des façades.

III. Historique du bâtiment :

Le bien concerné a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme délivrés successivement au fil du temps, traduisant l'évolution progressive de son occupation et de son organisation spatiale. Le permis le plus récent, qui constitue à ce jour la situation de droit de référence, a été délivré le 17 novembre 1967.

Selon cette situation de droit, la répartition des affectations du bien s'organise comme suit :

Au sous-sol : présence de caves, d'un remis ainsi que d'une locale chaufferie.
Au rez-de-chaussée : aménagement d'un espace affecté comme bureau avec local d'archives.
Au premier étage (R+1) : un logement une chambre.
Au deuxième étage (R+2) : un logement une chambre.
Au troisième étage (R+3) : un logement une chambre.

Par ailleurs, un dépôt situé en fond de parcelle est repris dans un permis plus ancien, délivré en date du 23 décembre 1913. Ce volume annexe présente une profondeur autorisée de 5,50 mètres avec une cour et un jardin.

La situation existante de fait diffère cependant de la situation de droit précitée et se présente comme suit :

Au sous-sol : présence de quatre caves ainsi que d'une grande cave utilisée comme espace de dépôt.
Au rez-de-chaussée : l'espace anciennement affecté au bureau a été transformé en logement une chambre. Une extension a

également été réalisée au niveau de la façade arrière, sur une profondeur de 3,25 mètres. Cette extension a été exécutée sans autorisation urbanistique préalable. En complément, un dépôt couvre actuellement la totalité de la partie restante de la parcelle, également réalisé sans autorisation préalable.
Au premier étage (R+1) : un logement une chambre.
Au deuxième étage (R+2) : un logement une chambre.
Au troisième étage (R+3) : un logement une chambre.

IV. Projet :

Le propriétaire, récemment acquéreur du bien, souhaite entreprendre les démarches nécessaires afin de régulariser la situation urbanistique de l'immeuble et de mettre celui-ci en conformité avec la réglementation urbanistique actuellement en vigueur.

Cette démarche s'inscrit dans une volonté de clarifier la situation administrative du bien et de faire correspondre la situation de fait à une situation de droit conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables.

1- Réaffectation du rez-de-chaussée de bureau en logements de type studio :

Comme mentionné précédemment, selon le permis délivré en 1967, le rez-de-chaussée était initialement affecté à un bureau avec un espace d'archives. Toutefois, selon les renseignements urbanistiques, le bien est actuellement repris comme un immeuble de rapport comprenant quatre logements, répartis comme suit :
Au sous-sol : les caves
Au rez-de-chaussée : 1 logement
Aux 3 étages, à chaque fois : 1 appartement 1 chambre avec terrasse arrière.

Par ailleurs, l'examen de l'historique des inscriptions au registre, arrêté à la date du 01.12.1993, met en évidence que le niveau du rez-de-chaussée était déjà affecté et occupé en tant que logement à cette époque. Cet élément constitue un indice objectif permettant d'attester de l'existence de cette affectation résidentielle depuis plusieurs décennies, démontrant ainsi que le changement d'usage du rez-de-chaussée est antérieur à la situation actuelle et s'inscrit dans une occupation de longue durée.

2- Création d'une terrasse arrière au rez-de-chaussée :

Comme exposé précédemment, une extension a été réalisée au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière, afin d'y aménager l'espace cuisine du logement. Toutefois, cette intervention a été exécutée sans autorisation urbanistique préalable et ne correspond donc pas à la situation de droit actuellement reconnue.

Dans une volonté de mise en conformité du bien avec la réglementation urbanistique en vigueur, il est proposé, dans le cadre de la présente demande, de procéder à la démolition de cette extension irrégulière. Cette démolition permettra de rétablir un espace extérieur sous forme de terrasse d'une superficie de 10,30 m², améliorant ainsi significativement les qualités d'habitabilité du logement situé au rez-de-chaussée.
La nouvelle configuration proposée vise dès lors l'aménagement d'un logement de type studio qualitatif, bénéficiant d'un espace extérieur privatif ainsi que d'un apport suffisant en lumière naturelle et en ventilation, éléments essentiels à la qualité résidentielle du logement.

Par ailleurs, l'aménagement de cette terrasse respecte les dispositions du Code civil en matière de vues et de servitudes vis-à-vis des propriétés voisines. En effet, du côté de la parcelle voisine n°9, aucune vue directe n'est créée, garantissant ainsi l'absence d'impact sur l'intimité du voisinage. Quant à la parcelle voisine n°13, la séparation est assurée par un mur mitoyen d'une hauteur supérieure à 1,90 mètre.

3- Mise en conformité du volume de dépôt au fond de parcelle :

Comme mentionné précédemment, le seul document officiel attestant de l'existence d'un volume bâti en fond de parcelle est le permis délivré en date du 23 décembre 1913. Ce document fait état d'un hangar présentant une profondeur autorisée de 5,50 mètres.

Toutefois, la situation existante de fait révèle une configuration différente de celle autorisée initialement. En effet, le volume actuellement affecté au dépôt présente une emprise plus importante que celle reprise dans le permis de 1913, puisqu'il s'étend sur la totalité de la partie arrière restante de la parcelle. Cette extension du volume bâti traduit donc une occupation plus importante de l'intérieur d'îlot par rapport à la situation de droit initiale.

Il convient néanmoins de souligner que, selon les renseignements urbanistiques joints en annexe, la couverture de l'intérieur d'îlot sur cette parcelle aurait été réalisée entre 1967 et 1971, ce qui permet d'établir l'existence de cette configuration depuis plus de 55 ans. Cet élément atteste du caractère ancien et pérenne de cette occupation bâtie.

4- Mise en conformité des châssis des façades :

Au niveau de la façade avant :
La façade avant dans sa situation actuelle ne respecte pas la façade de la situation de droit, tant au niveau des matériaux utilisés que de la composition des divisions des baies. Dans la situation projetée, il est proposé de remplacer les châssis existants par des châssis en PVC à double vitrage, intégrant des invisivents, avec une division conforme à la situation de droit. Cette intervention vise à rétablir une cohérence architecturale avec l'état initial du bâtiment et à préserver l'aspect originel de la façade avant, tout en améliorant les performances thermiques et le confort intérieur.

Au niveau de la façade arrière :
Il est proposé de mettre en place des châssis-portes en PVC entièrement vitrés sur toute la longueur de la façade concernée, dans le but d'optimiser l'apport de lumière naturelle au sein des chambres.

V. Au niveau de la gestion des eaux pluviales :

L'eau de pluie collectée sera stockée dans deux citernes prévues à cet effet de capacité de 5 m3. Cette réserve permettra une réutilisation ultérieure de l'eau, notamment pour le nettoyage. Cette approche s'inscrit dans une logique de gestion durable des ressources en valorisant les eaux pluviales à des fins domestiques.

VI. Dérogations sollicitées :

Titre I – Article 4 du RRU : Profondeur
La profondeur actuelle du bâtiment dépasse les trois quarts de la longueur totale du terrain, ce qui constitue un écart par rapport aux Dispositions prévues par l'article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme. Toutefois, il convient de préciser que cette configuration N'est pas issue de la présente demande mais correspond à une situation existante depuis plus de 55 ans, comme en attestent les Renseignements urbanistiques obtenus.

Titre I – Article 13 du RRU : Maintien d'une surface perméable
La situation actuelle du bien présente une surface perméable qui ne répond pas entièrement aux exigences de l'article 13 du Règlement Régional d'Urbanisme. Toutefois, il convient de préciser que cet état de fait existe depuis plus de 55 ans, comme le Confirment les renseignements urbanistiques consultés.

VII. SIAMU

Les mesures de prévention des incendies qui doivent être mises en œuvre sont :

- Installation de portes coupe-feu pour l'accès aux logements, d'une résistance au feu EI 30. Ces caractéristiques contribuent à ralentir la propagation du feu.
- Installation des faux plafonds coupe-feu 60 minutes entre les logements, afin d'assurer une séparation résistante au feu conforme entre les unités.
- Mise en place d'un système d'éclairage de sécurité pour garantir une visibilité adéquate en cas d'incendie ou de coupure de courant.
- Disponibilité d'extincteurs à chaque palier de l'escalier, prêts à être utilisés en cas de besoin.

VIII. PEB

Dans le cadre de ce projet, une étude PEB est nécessaire en raison de :
- Ouvertures des quelques baies au niveau de la façade arrière.
- Changement de volume.

Le 28-05-2026

Le 28-05-2026