NOTE EXPLICATIVE

2 AVRIL 2026

Concerne : Demande de permis d'urbanisme
Régularisation d'un immeuble de 2 unités

Demandeur : [redacted]
Rue Pangaert, 23
1083 Ganshoren

Adresse du bien : Rue Pangaert, 23
1083 Ganshoren

Cadastre : Ganshoren, Division 2, Section B, n°38n | CapaKey : 21392B0038/00N000

A. OBJET DE LA DEMANDE

La demande concerne la demande de régularisation et la mise en conformité d'une maison composée de 2 unités de logements d'un bien sis rue Pangaert, 23 à Ganshoren.

Suivant l'acte de base et l'usage licite du bien (repris dans les renseignements urbanistiques) l'affectation du bien est désignée comme suit: « Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements et de 2, à savoir: le premier logement duplex se répartit sur le rez-de-chaussée et le premier étage ». Selon toute logique, le deuxième logement se situe au 2ème étage.

Les observations complémentaires reprises dans les renseignements urbanistiques sont les suivantes:

- La division des châssis de la façade avant a été modifiée, ainsi que la porte d'entrée
- Une véranda a été construite en façade arrière
- Un abri de jardin a été érigé en fond de parcelle
- Le jardin a été imperméabilisé

Le projet consiste en :

1. La régularisation des châssis, de la porte d'entrée et du revêtement de la façade avant
2. La démolition de la véranda (citée ci-dessus) en façade arrière
3. La régularisation de l'abri de jardin érigé en fond de parcelle
4. La régularisation de la matérialité du sol du jardin
5. La régularisation du volume arrière déjà présent dans les plans d'archives de 1954 (cuisine + cour couverte)
6. La régularisation de l'extension en façade arrière
7. La régularisation des modifications structurelles et agencements intérieurs
8. La régularisation de l'aménagement des combles du 2ème logement en duplex

Les unités se répartissent comme suit :

- Logement 1 au RDC et R+1 ➔ Mme Marie-José Iglesias Martinez
- Logement 2 au R+2 et R+3 (combles) ➔ Mme Ana-Christel Iglesias Alonso (cfr Annexe 2)

La première signe pour les 2, sachant que la seconde possède des papiers d'identité espagnols.

B. HISTORIQUE DE CONSTRUCTION

Suivant les renseignements urbanistiques recueillis, les dernières autorisations et permis sont les suivant :

- Permis d'urbanisme n°4 délivré le 06 avril 1906 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la construction d'une maison.
- Permis d'urbanisme n°253 délivré le 26 août 1936 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la construction d'une toiture vitrée (façade arrière).
- Permis d'urbanisme n°1897 délivré le 30 novembre 1954 par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation de l'immeuble (modification de la façade avant - construction d'une allège, construction d'une cloison intérieure et d'un wc à l'étage en façade arrière).

Le bâtiment a donc fait l'objet de plusieurs transformations depuis le dernier permis de 1954.
Les différentes modifications dans le temps ont principalement porté sur les annexes arrières et les châssis de la façade avant.

Voici l'historique de ces différents changements en 2 parties (façade arrière + façade avant) :

*- Situation **1996** - Façade arrière*
Dans la photo aérienne, provenant de Bruciel, nous pouvons voir que la capture de 1996 présente 2 toitures couvrant la cuisine et la cour (permis de 1954), ainsi qu'une toiture vitrée (permis 1936).

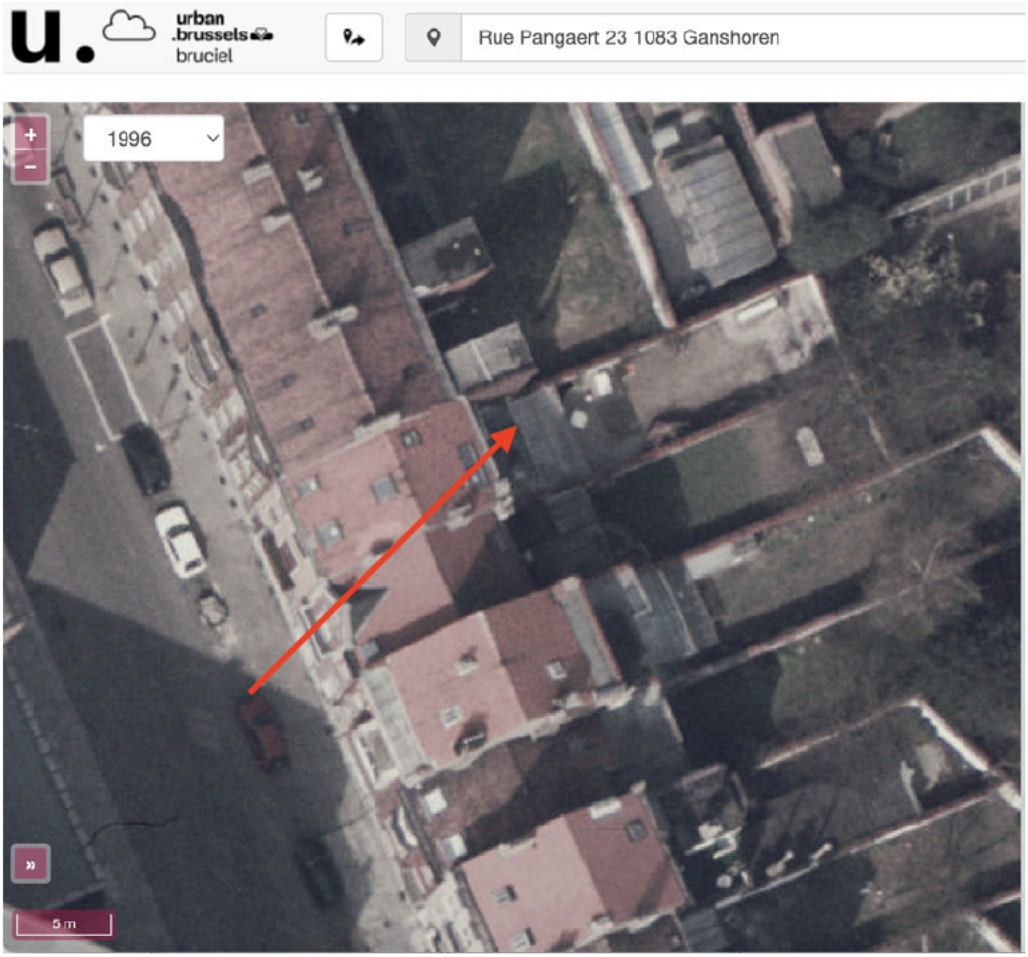


Fig. 1

➔ Les 2 photos suivantes datent également de 1996 et montrent la situation en façade arrière (cf page suivante)

Fig. 2

Fig. 3

- *Situation **2004 à 2009** - Façade arrière*

Fig. 4

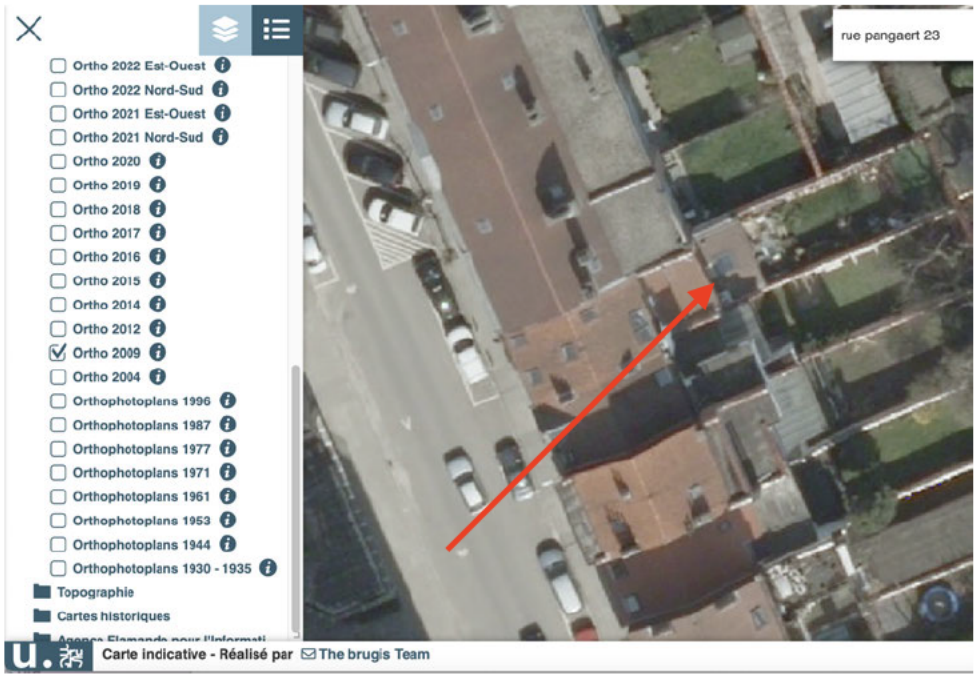


Fig. 5

➔ Toiture (verrière) de la véranda transformée en toiture inclinée en tuile (+ Velux).

*- Situation **2015** - Façade arrière*

Fig. 6
➔ Ajout d'un cabanon de jardin en fond de parcelle

*- Situation **2023** - Façade arrière*

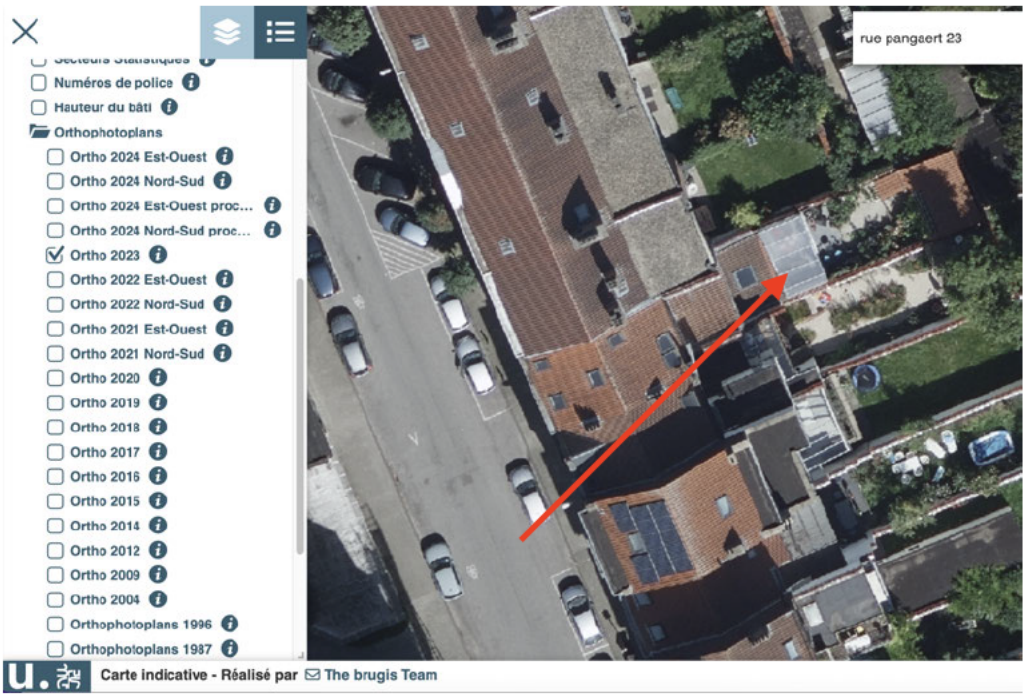


Fig. 7
➔ Ajout d'une véranda dans le jardin arrière

*- Situation de droit **1954** / Situation **1994** / Situation **actuelle** - Façade avant*

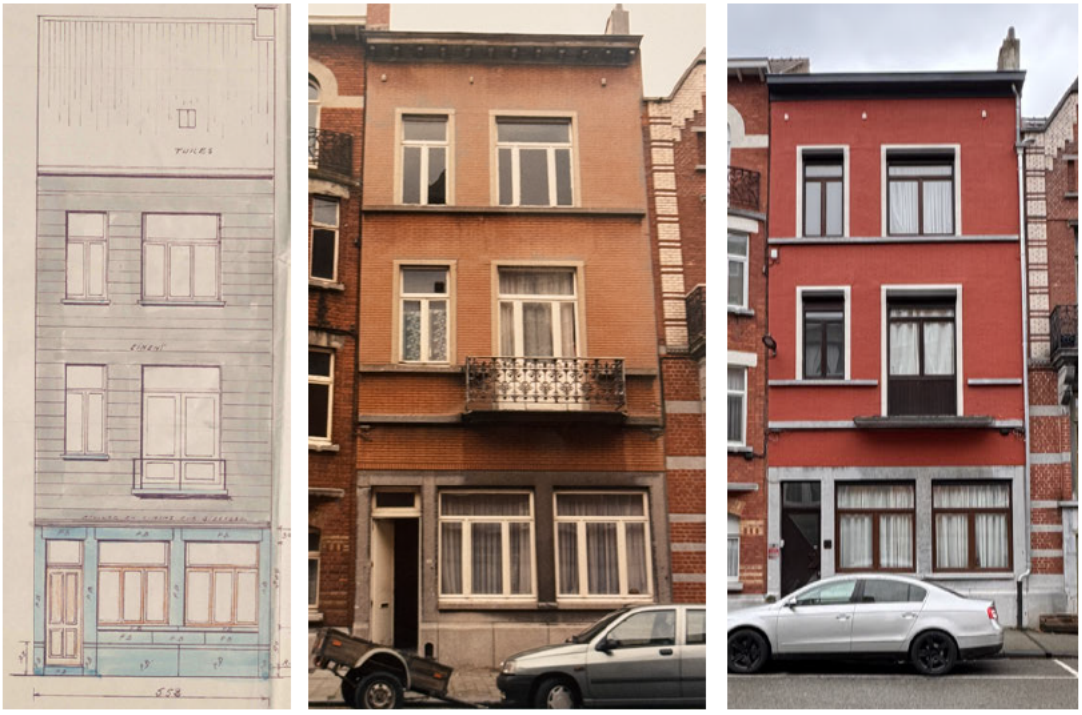


Fig. 8 - 9 - 10
➔ Changement de la porte d'entrée, des châssis (divisions/matériaux), du revêtement de façade et de la teinte.

C. DESCRIPTIF DES TRAVAUX DE RÉGULARISATION

1. La régularisation des châssis, de la porte d'entrée et du revêtement de la façade avant

- Les châssis ont été remplacés entre 1994 et aujourd'hui. La division tripartite du rez-de-chaussée et de la travée de droite (RDC et R+2) n'est plus et a été remplacée par 2 vantaux, toujours avec impostes. Les immeubles voisins présentent également différentes répartitions dans leurs nombres de vantaux.
- La matérialité des châssis du RDC a changé également en PVC imitation bois à la place du bois lazuré d'origine. Cette différence ne se marque pas dans l'ensemble.
- La porte d'entrée a été changée, le dessin et les divisions ont été modifiées.
-Le revêtement de façade de droit (hors RDC) est présenté comme un cimentage, or lors de l'achat de la maison en 1994 par les propriétaires actuelles, celle-ci présentait déjà des briquettes (cfr photo 1994). Entre 1994 et aujourd'hui, les briquettes ont été peintes en rouge.

2. La démolition de la véranda (citée ci-dessus) en façade arrière

Les renseignements urbanistiques mentionnent une véranda en façade arrière. Celle-ci est a été placée en 2023 (cfr historique photo ci-dessus). Afin de respecter davantage le Titre I - Chapitre 2 - Section 1 - Article 4 du RRU concernant la profondeur, ainsi que l'Article 13 du RRU concernant la perméabilité, cette véranda est démolie en situation projetée.

3. La régularisation de l'abri de jardin érigé en fond de parcelle

Les renseignements urbanistiques mentionnent un abri de jardin en fond de parcelle. Celui-ci a été construit en 2015 (cfr historique ci-dessus). Des photos sont également disponibles dans le reportage photographique.
Suite à la démolition de la véranda (cfr point 3 ci-dessus) et la régularisation de la matérialité du sol du jardin ci-dessous (cfr point 4), l'abri de jardin ne présente aucune infraction car la proportion de surface perméable est respectée (Article 13 du Titre I du RRU).

4. La régularisation de la matérialité du sol du jardin

Les renseignements urbanistiques mentionnent que le jardin a été imperméabilisé.
En réalité, le jardin présente un sol en gravier (perméable), ainsi qu'un bac à plantes pleine terre dans les parties non bâties.
Les photos sont disponibles dans le reportage photographique.

Afin de respecter l'Article 13 du RRU concernant la perméabilité, comme mentionné au Point 2 la véranda est démolie dans les plans projetés et la surface de terrasse est retravaillée afin de respectée les 50% de surfaces perméables en zone de jardin arrière (cfr plans projetés).

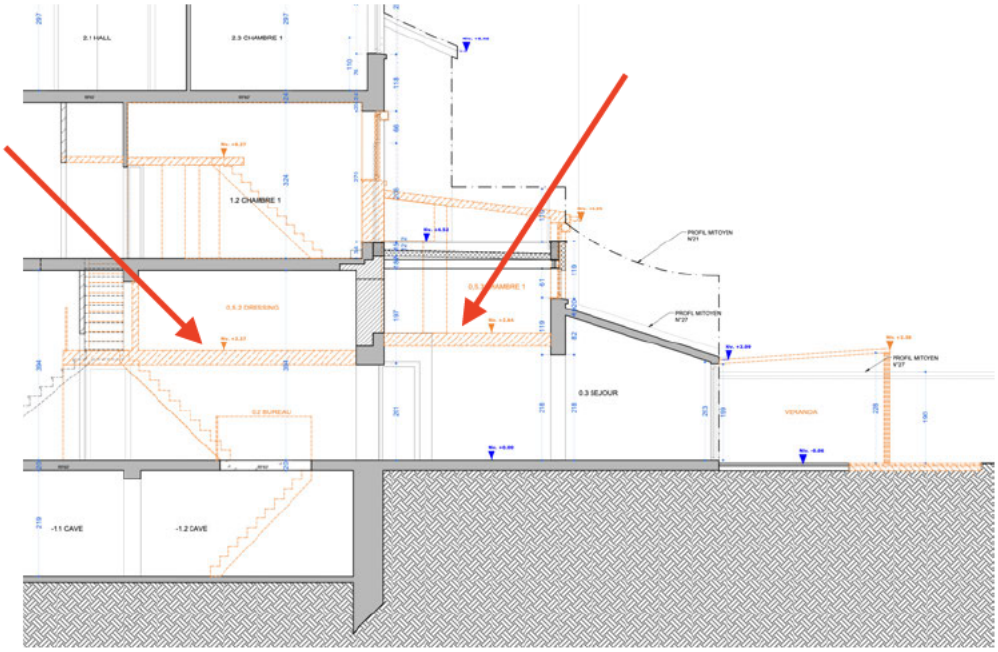
5. La régularisation du volume arrière déjà présent dans les plans d'archives de 1954 (cuisine + cour couverte)

Les plans d'archives de 1954 indique la présence d'une annexe arrière avec pour fonction « cuisine » sur 347cm de largeur intérieure. Le côté latéral de cette annexe étant une cour couverte. Ce volume a été modifié entre 1994 et 1996 par la démolition du mur entre la cour et la cuisine et un agrandissement de l'ouverture arrière vers la véranda. La cuisine s'est ainsi présentée de mitoyen à mitoyen (toute largeur). Cette adaptation est encore actuelle.

En outre, l'entre-sol (au-dessus de la cuisine), déjà présent dans les plans de 1954 (voir vue en coupe et malheureusement pas en plan) a également été modifié. Ce volume, censé être ouvert en partie arrière suivant la coupe (cour couverte) est devenu « intérieur » par la fermeture en maçonnerie de la façade arrière (cf photos façade arrière 1996 /Fig.2 ci-avant).
La toiture plate de ce volume a également été changée en toiture à versant en tuile de terre cuite rouge (cf reportage photo).

Ce volume a été utilisé comme chambre jusqu'à aujourd'hui, mais l'accès via un plancher supplémentaire et un ensemble d'escaliers - construit dans la grande hauteur sous plafond du rez-de-chaussée - ne respecte aucune règle d'habitabilité selon le RRU.
Le projet prévoit dès lors :

- de supprimer les planchers intermédiaires afin d'avoir une hauteur sous plafond dans la cuisine supérieure à 250cm



- de créer une nouvelle toiture plate - similaire à la situation de droit - à usage de terrasse pour la chambre arrière du R+1, partiellement végétalisée côté mitoyen droit pour garantir une zone de recul d'1,90m (code civil)
- d'agrandir la baie existante de la chambre arrière du R+1 pour donner accès au toit-terrasse et respecter les normes de surface éclairante naturelle (RRU).
- de créer une baie en partie supérieure du volume « cuisine » afin d'offrir une arrivée de lumière naturelle agréable (cf vue façade arrière projetée).

6. La régularisation de l'extension en façade arrière

La toiture vitrée, reprise dans le permis de 1936, et conservée jusqu'en 1996 (cf. fig. 3 ci-avant), a été démolie. Entre 2004 et 2009 (cf fig. 6 et 7), une extension en maçonnerie, munie d'une toiture à versant en tuile de terre cuite rouge, a été érigée à l'emplacement de l'ancienne véranda. Ce volume est utilisé comme salon depuis lors. Le demandeur souhaite conserver ce volume, impliquant une dérogation au RRU sur la profondeur (Titre I - Chapitre 2 - Section 1 - Article 4) car l'alignement arrière par rapport aux voisins n'est pas respecté.

7. La régularisation des modifications structurelles et agencements intérieurs

L'acte notarial de 1994 (en annexe de la présente demande de permis de régularisation) indique l'usage du RDC + R+1 comme un duplex. Hors, une circulation intérieure pour cette unité et cette configuration n'a pas fait l'objet d'une demande de permis. La situation projeté régularise cette circulation avec tous les changements expliqués au point 5 ci-avant (planchers/escaliers/etc).

De plus, une ouverture dans la dalle de sol du rez-de-chaussée a été crée pour un accès direct aux caves depuis cette unité de logement (sans passer par la cage d'escalier commune). Cet accès, dans la version projetée, sera comblé par la création d'une nouvelle dalle en béton armé (RF). L'accès aux caves se re-fera donc exclusivement par les communs.

8. La régularisation de l'aménagement des combles du 2ème logement en duplex

L'acte notarial de 1994 a autorisé la division de l'immeuble en 2 unités de logement, repris également aux renseignements urbanistiques. L'aménagement intérieur n'a toutefois pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les présents plans annexés ont pour objet la régularisation de cette unité.

Dès 1996, les deux dernières volées de la cage d'escalier principale ont été privatisées à l'usage exclusif de l'unité supérieure de Mme Ana-Christel Iglesias Alonso (copropriétaire) et afin de créer un duplex avec les combles aménagés. Dès 1996, des Velux ont été placés dans les versants de toiture des combles pour offrir une surface éclairante naturelle suffisante au séjour du logement (cf photo aérienne de 1996 / Fig.1).

Toutefois, à l'étage R+2, une dérogation aux surfaces éclairante des chambres subsiste (cf. note de calcul en annexe).

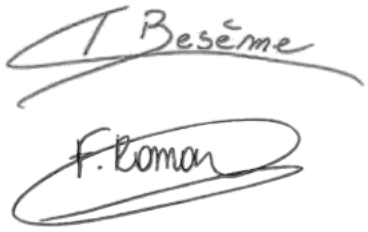
L'ensemble des parois de cette unité supérieure (sol / murs / plafond) sont prévues résistante au feu 60 minutes.

D. RÈGLEMENTS EN APPLICATION:

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
- Les prescriptions du PRAS
- Les prescriptions du Règlement Régionale d'Urbanisme (RRU)
- Le projet ne se situe ni dans un contrat de quartier, ni dans un contrat de rénovation urbaine, ni dans une zone de revitalisation.
- Le projet ne fait partie d'aucun périmètre et n'est repris sur aucune liste de sauvegarde (ni classé).

Architecte
ON Architects

Représentée par
Tanguy Besème et France Roman
Administrateurs



Maître de l'ouvrage
[redacted]