

Avenue de l'Yser 4. 1040 Etterbeek. Belgique

DEMANDE DE REGULARISATION NOTE EXPLICATIVE

La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la régularisation de situations existantes en façade arrière d'un immeuble mixte, ainsi que la mise en conformité de la situation urbanistique de droit avec la situation de fait résultant de la non-exécution partielle d'un permis délivré en 1987.

Elle porte, d'une part, sur la construction d'une terrasse en bois sur ossature légère, réalisée entre 2004 et 2009 sans autorisation préalable, et, d'autre part, sur la prise en compte de travaux autorisés en 1987 mais jamais exécutés.

L'immeuble concerné est un bâtiment de gabarit R+3 avec combles, à usage mixte. Le rez-de-chaussée est occupé par des garages, les étages 1 à 3 par des bureaux, et les combles par un logement unifamilial. L'entrée principale est située en façade avant, laquelle est reprise à la liste de sauvegarde du patrimoine. Aucune intervention n'est envisagée sur cette façade.

La présente demande concerne exclusivement la façade arrière du bâtiment, non visible depuis l'espace public, sans modification du gabarit ni de l'implantation générale.



Image 01 / Vue sur la façade arrière

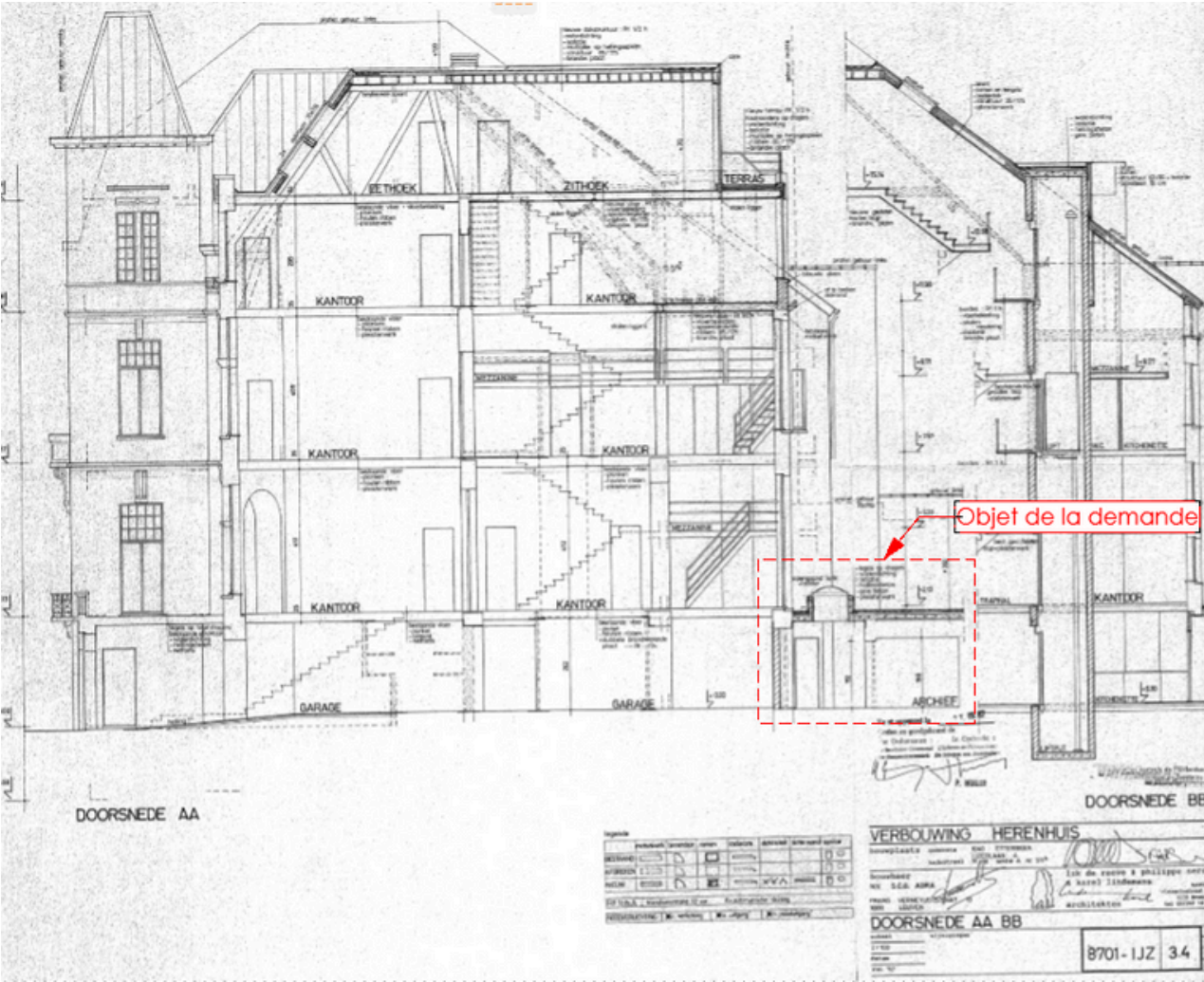


Image 02 / Vue sur les détails de pose de la structure

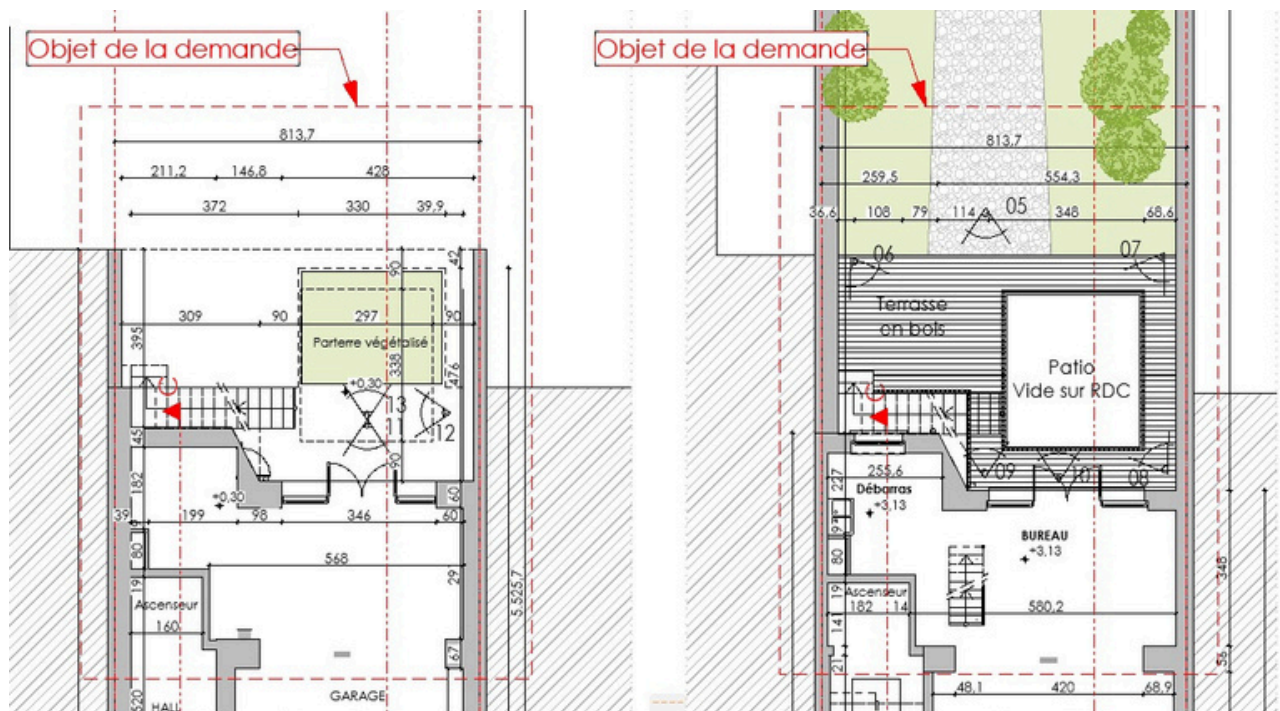


Image 03 / Vue sur les détails de pose de la structure

Historiquement, le bâtiment disposait d'un accès direct au jardin depuis le premier étage. Les plans d'archives de 1987 montrent en effet que la toiture de la salle d'archive située au rez-de-chaussée arrière faisait office de terrasse, permettant une liaison directe entre le premier étage et le jardin en contre-haut. La démolition ultérieure de cette salle d'archive a supprimé cet accès, rompant ainsi une relation fonctionnelle historiquement existante entre le bâtiment et son jardin. La terrasse faisant l'objet de la présente régularisation a été réalisée afin de recréer cet accès historique au jardin depuis le premier étage, dans le respect de l'implantation et de la structure existantes.

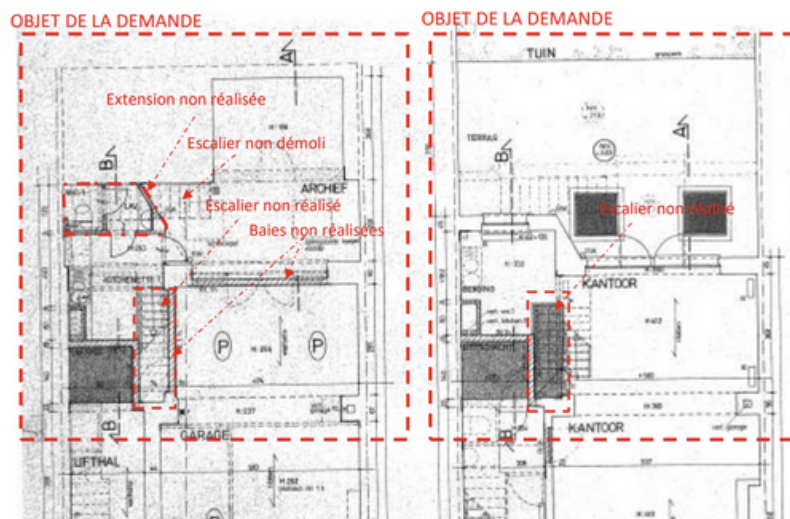


La terrasse est implantée au niveau du premier étage et est directement accessible depuis les bureaux. Il s'agit d'une structure légère en bois, sans fondations, reposant sur des appuis ponctuels et sur les murs existants. Un patio a été intégré à la terrasse afin de garantir l'éclairage naturel et la ventilation du niveau inférieur, notamment de la cour anglaise du rez-de-chaussée. L'ouvrage est entièrement réversible, n'entraîne aucune augmentation du gabarit ni de la profondeur bâtie, et reste totalement invisible depuis l'espace public. Il ne génère par ailleurs aucune vue directe vers les propriétés voisines et respecte pleinement les prescriptions relatives à la protection de la vie privée.



Extrait de plan RDC et 1er étage –Situation de fait/ Objet de la demande

La seconde partie de la demande concerne la non-exécution de certains travaux autorisés par le permis d'urbanisme délivré en 1987. À savoir, la fermeture d'une baie en façade arrière, la démolition d'un escalier extérieur, la construction d'un escalier intérieur ainsi que la réalisation d'une petite extension au rez-de-chaussée. Ces travaux n'ayant jamais été réalisés, la situation urbanistique autorisée ne correspond plus à l'état réel du bâtiment. La présente demande vise donc à acter cette non-exécution et à faire coïncider la situation urbanistique de droit avec la situation de fait existante. Aucun nouvel ouvrage n'a été réalisé en substitution de ces interventions prévues, et il ne s'agit en aucun cas d'un projet de modification supplémentaire.



Extrait de plan RDC et 1er étage –Situation de droit / Objet de la demande

Le bâtiment répond aux exigences usuelles en matière de sécurité incendie. Des plans d'évacuation sont affichés à chaque niveau, les circulations sont équipées de pictogrammes normalisés, un éclairage de secours est installé dans les zones à risque et des extincteurs sont disposés conformément aux prescriptions en vigueur. Les circulations verticales sont protégées par des parois résistantes au feu d'une durée d'une heure, assurant un compartimentage efficace entre les noyaux de circulation et les plateaux. Sur le plan patrimonial, la façade avant, inscrite à la liste de sauvegarde de la Région, n'est pas concernée par la présente demande. Les interventions se limitent strictement à la façade arrière, non visible depuis l'espace public. L'avis de la CRMS sera sollicité le cas échéant, conformément à la procédure en vigueur.



Image 04 / Vue sur la façade avant

Le bâtiment répond aux exigences usuelles en matière de sécurité incendie. Des plans d'évacuation sont affichés à chaque niveau, les circulations sont équipées de pictogrammes normalisés, un éclairage de secours est installé dans les zones à risque et des extincteurs sont disposés conformément aux prescriptions en vigueur. Les circulations verticales sont protégées par des parois résistantes au feu d'une durée d'une heure, assurant un compartimentage efficace entre les noyaux de circulation et les plateaux. Sur le plan patrimonial, la façade avant, inscrite à la liste de sauvegarde de la Région, n'est pas concernée par la présente demande. Les interventions se limitent strictement à la façade arrière, non visible depuis l'espace public. L'avis de la CRMS sera sollicité le cas échéant, conformément à la procédure en vigueur.

Les plans d'archives de 1987, établis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme confirment que la profondeur du bâtiment était déjà identique à celle observée aujourd'hui. Ces documents démontrent clairement que la structure arrière du bâtiment, ainsi que son implantation par rapport aux limites de la parcelle, n'ont pas évolué au fil du temps. La profondeur actuelle constitue donc un état de fait ancien et consolidé, pleinement intégré dans le tissu bâti existant.



LL'implantation du bâti et la position des murs porteurs arrière n'ont pas évolué depuis l'origine. La profondeur actuelle constitue dès lors un état de fait ancien, stable et consolidé, pleinement intégré au tissu bâti existant et ne résultant d'aucune extension ou modification récente.

Historiquement, la toiture de la salle d'archive faisait office de terrasse et permettait un accès direct au jardin depuis le premier étage. La démolition ultérieure de cette salle a supprimé cet accès, sans pour autant modifier la profondeur ou l'implantation du bâtiment. La terrasse faisant l'objet de la présente régularisation s'inscrit dans cette continuité historique en recréant un accès au jardin à l'endroit et dans les limites de la profondeur existante, sans dépassement ni augmentation de l'emprise bâtie.

La dérogation sollicitée ne vise donc pas à autoriser une extension ou une densification du bâtiment, mais à reconnaître une profondeur historiquement constituée et à régulariser un aménagement léger, réversible et fonctionnel, reposant sur les structures existantes. Elle permet de rétablir un usage historiquement présent tout en respectant l'implantation d'origine, l'intégrité structurelle du bâti et l'équilibre urbanistique du site.

En conclusion, la présente demande vise à régulariser une terrasse existante en façade arrière et à aligner la situation urbanistique de droit avec la situation de fait du bâtiment. Elle s'inscrit dans une logique de respect du patrimoine, de la structure existante, de la sécurité des occupants et de la vie privée du voisinage, tout en rétablissant une relation historique et fonctionnelle entre le premier étage et le jardin.