

CADRE X : Note explicative

La présente note concerne la demande de permis d'urbanisme ayant la référence 2024/589=127/004 et porte sur l'immeuble sis avenue Gustave Latinis 4 à 1030 Schaerbeek.

Suite à la Commission de Concertation du 13/03/2025 rendant un avis défavorable unanime, veuillez trouver ci-joint les plans et documents administratifs modifiés (Article 126/1 du Cobat).

Les adaptations seront expliquées ci-dessous en suivant la listes des considérants de l'avis unanime de la Commission de Concertation, mais l'élément essentiel des plans modifiés est que **2 logements licites sont reconnus dans le bien**, la preuve de cela ayant été communiquée au Service de Gestion et Analyse des Ressources Documentaires de Schaerbeek qui a dès lors corrigé la situation licite du bien ([Voir ANNEXE 1 : mail du 11 août 2025 actant la situation licite dans le bâtiment](#)).

Liste des Considérants et justifications des plans modifiés :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :

Le bien n'est pas une maison unifamiliale, il comprend 2 logements reconnus.

La demande doit donc être intitulée : « *Transformation d'un immeuble de 2 logements* ».

Il est également important de souligner que les plans de 1913, considérés comme étant la situation « de droit », ne représentent pas la situation réellement construite, et ce pour les 2 maisons jumelées.

En effet, comme souligné précédemment, le permis de la situation autorisée date de 1913, c'est à cette époque que le bâtiment a été construit, jumelé au n°6.

On remarque que la situation existante de fait diffère des plans de la situation autorisée, non seulement concernant quelques détails, mais plutôt dans les grandes lignes, en effet :

- une cave a été construite en partie avant sous le rez-de-jardin, et celle-ci n'est pas mentionnée au PU de 1913, ce niveau présente une surface brute construite de 32,1m2 supplémentaires par rapport au permis autorisé ;

- les niveaux en coupe ne correspondent pas non plus au permis de 1913 ;

- les versants de toiture sont plus pentus et la façade arrière, dessinée alignée sur toute la largeur de la parcelle aux plans de 1913, a en réalité été construite avec une avancée sur la partie droite du bien.

De ce fait les terrasses des étages +1 et +2 sont plus petites et la surface construite à ces étages est plus grande de 4m2 bruts (2m2 à chaque niveau).

Le volume construit des étages +1 à +3, ainsi que le grenier est plus important, présentant un différence de 74 m3 supplémentaires.

On peut donc considérer que, à part la fermeture de cour couverte du rez-de-jardin, la situation existante de fait correspond mieux à la situation « de droit » construite que les plans de permis de 1913.

HISTORIQUE :

2. *Vu l'autorisation de bâtir du 5 août 1913 visant à « construire deux maisons » ;*
Voir point 1 ci-dessus.

3. *Vu l'avertissement du 24 mai 2023 portant sur la création, sans autorisation valable, d'un logement autonome en demi-sous-sol ;*

Cet avertissement a été contesté par les demandeurs, la reconnaissance des 2 logements devrait donc, à terme, annuler cette taxation.

Cet élément ne doit donc plus être pris en considération.

AFFECTATION :

4. *Considérant que l'affectation licite de cet immeuble est une maison unifamiliale ;*

L'affectation licite de cet immeuble est à présent un immeuble de 2 logements.

(Voir ANNEXE 1)

5. *Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti comme suit :*

- *au sous-sol : locaux accessoires aux logements,*
- *au demi-sous-sol : un logement studio,*
- *aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} étage et combles : un logement quadruplex de 5 chambres ;*

Dans les plans modifiés, la répartition en situation projetée est la suivante :

- *au sous-sol : locaux accessoires aux logements,*
- *au rez-de-jardin : un appartement 1 chambre,*
- *aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} étage et combles : un logement quadruplex de 5 chambres;*

VOLUME :

6. *Considérant que la présente demande vise à mettre en conformité les différences par rapport aux plans d'archives en ce qui concerne la volumétrie en façade arrière et que le gabarit projeté s'inscrit dans les gabarits autorisables ;*

Voir point 1 ci-dessus.

HABITABILITÉ :

Studio :

7. *Considérant que le nouveau logement aménagé dans le sous-sol n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce que sa partie avant ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante (2,41 m au lieu de 2,5 m) et que cela n'est pas acceptable ;*
8. *Considérant de plus qu'il ne bénéficie pas d'un apport en lumière naturelle suffisant (7 m² au lieu de 7,4 m²), d'autant que l'éclairage est diminué du fait que la baie vitrée en façade arrière se retrouve partiellement ombrée par le nouveau balcon du rez-de-chaussée surélevé ;*
9. *Considérant que le studio dispose d'un local non-habitable (bureau/dressing) en façade arrière ; qu'il s'agit d'un local différencié qui pourrait délibérément être utilisé comme chambre à coucher, mais que ce dernier ne dispose ni d'une superficie suffisante (10 m² au lieu de 14 m²) ni de la hauteur sous plafond suffisante (2,40 m au lieu de 2,50 m) et qu'il y a lieu de s'assurer que ce local reste bien non-habitable ;*
10. *Considérant que l'aménagement d'un logement indépendant situé au demi-sous-sol est contraire au bon aménagement des lieux en ce que la situation des fenêtres en façade avant, en contrebas du trottoir, oblige les occupants des lieux à vivre constamment avec des dispositifs limitant les vues (draperies, rideaux, ...) afin de conserver leur intimité ;*
11. *Considérant que ces locaux, conçus à l'origine comme espaces de rangement ou locaux techniques (cuisines, caves, ...), ne se prêtent généralement pas à une utilisation comme logement indépendant (humidité, éclairage, hauteur sous plafond, accès, ...) ;*

Le logement actuel n'est pas situé au sous-sol, mais bien au rez-de-jardin ; en effet il n'est que partiellement enterré côté rue.

Les sous-sols sont situés un niveau en-dessous et, pour rappel, ne sont pas dessinés dans les plans d'origine de 1913.

En termes de vues, ce niveau possède une fenêtre à rue d'une hauteur de 156cm, avec une allège de 73cm, et une fenêtre arrière ouverte sur la cour ; cette cour a une largeur de 2m43 et une profondeur de 5m54.

Le mur du fond reprend les terres du jardin situé 199cm plus haut.

La largeur du trottoir par rapport à la route est de 3m90, ce qui induit un recul important par rapport aux véhicules garés et à la circulation.

Suite à la précédente concertation, et dans un souci d'amélioration et de prise en compte des avis échangés, les plans modifiés présentent l'aménagement suivant :

- L'agrandissement du logement sous la terrasse du rez-de-chaussée afin de placer le châssis arrière à fleur de cette terrasse, permettant un éclairage optimal du séjour
- La répartition des pièces de séjour et cuisine à l'arrière, avec un agrandissement du châssis de la cuisine permettant d'accéder directement à la cour privative
- Le placement de la chambre à l'avant (zone de nuit)
- L'aménagement extérieur « en escaliers » des murs contre terre, ouvrant la vue vers le jardin commun et améliorant également la luminosité de ce logement.

Notons que les surfaces d'éclairage et superficies nettes respectent le RRU pour les pièces d'habitation du logement 1, excepté pour la chambre (la hauteur sous plafond est de 2m42 et la surface d'éclairage de 1,9m2 pour une surface de 15m2 nets), ces dérogations sont donc demandées.

Autre point important : la pièce à rue de ce logement comporte des éléments patrimoniaux : cheminée en pierre, plafond mouluré, radiateur d'origine ([Voir ANNEXE 2 : photos de la pièce à rue du logement rez-de-jardin](#)).

Pour rappel la hauteur sous plafond de la chambre ne peut être modifiée car cette pièce est comprise entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; par contre le niveau du sol des autres pièces de vie sera abaissé et la surface sera isolée selon les normes PEB.

Quadruplex :

- 12. Considérant que le projet prévoit de construire un balcon au rez-de-chaussée en façade arrière ainsi qu'une passerelle reliant le balcon au jardin et traversant la cour située au demi-sous-sol (rez-de-jardin) ;**
- 13. Considérant que ces installations constituent des volumes qui se situent au-delà des gabarits autorisables ; que, toutefois, ces dernières ne nécessitent aucune rehausse des murs mitoyens, ne portent pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines et ne génèrent pas de vues intrusives sur la parcelle de droite (n° 6) ; que, dès lors, les dérogations en termes de gabarits pourraient être accordées ;**
- 14. Considérant que la terrasse située sur la toiture du 2^{ème} étage déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur en ce qu'elle se situe au-delà des gabarits autorisables ;**
- 15. Considérant, de plus, qu'elle porte atteinte à la quiétude et à l'intimité des immeubles voisins étant donné la situation particulière de cet immeuble proche de l'angle de l'îlot ;**

Distribution des 2 logements :

Le logement quadruplex comporte 5 chambres et 2 bureaux ; ce bien attire dès lors une famille avec plusieurs enfants.

Le rez-de-chaussée donne accès au jardin commun partagé avec le logement du rez-de-jardin.

L'accessibilité au jardin se fait donc aisément et naturellement à partir des espaces extérieurs privés, la répartition des 2 logements est dès lors la plus juste tant par rapport à la rue que par rapport au jardin : chacun circule dans le bien et bénéficie des atouts du lieu de manière logique.

Terrasse sur la toiture du 2ème étage :

La terrasse sur la toiture du 2ème étage est conservée pour offrir un espace privatif au logement quadruplex.

Il nous semble que cette terrasse extérieure de taille réduite, ne portera pas atteinte à la quiétude et à l'intimité des immeubles voisins puisque le mur mitoyen vers les voisins de l'angle a une hauteur de 1m90, ce qui induit que les vues directes n'existent pas vers ces voisins.

La vue latérale (vers l'arrière) est également impossible par la pose d'un bac à plantes qui limite l'accès de la terrasse avec un retrait de 83cm.

Les seules vues « directes » sont celles vers le voisin n°6, mais ces vues existent déjà via les autres terrasses situées à l'arrière du quadruplex.

Nous souhaitons donc maintenir cet aménagement de terrasse car il offre un espace extérieur privatif supplémentaire, il est par sa configuration et sa position, à usage d'activités calmes telles que la lecture ou le repos, le jardin offrant un univers plus propice aux activités sociales, car situé proche de la cuisine et du séjour.

(Voir ANNEXE 3 : photos de la toiture du 2^{ème} étage)

Mixité des 2 logements et prise en compte des éléments en place :

Il est enfin utile de montrer la qualité patrimoniale du quadruplex : éléments préservés, cage d'escaliers, menuiseries, huisseries, plafonds...font l'âme de ce logement.

La division de celui-ci endommagerait l'ensemble ; par contre la division telle que présentée ici ne nuit pas du tout à ces éléments décoratifs à préserver.

(Voir ANNEXE 4 : photos des éléments patrimoniaux du quadruplex)

Nous défendons dès lors la distribution des 1 logements telle qu'elle existe car c'est celle qui offre le plus de bénéfices pour les habitants, en tenant compte des améliorations apportées ici.

ZONE DE COURS ET JARDINS :

16. Considérant que la zone de cours et jardins est partagée entre les deux logements projetés ;

Le jardin est partagé grâce à la configuration des lieux et à la répartition des logements tels que présentée.

C'est une raison supplémentaire qui justifie la manière de positionner les 2 logements autorisés.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

17. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) 2022-2027 de la Région de Bruxelles-Capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

18. Considérant qu'il y a lieu de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par dispersion, infiltration et évapotranspiration ;

19. Considérant que le projet prévoit une superficie importante de jardin en pleine terre et plantée et que la citerne de récupération des eaux pluviales existante est maintenue ;

20. Considérant que l'aménagement paysager (toitures, jardin) devrait s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

21. Qu'en égard à la capacité importante de la citerne, il serait pertinent de la connecter aux WC du bâtiment afin d'assurer un usage continu et optimal de l'eau récupérée ;

Les plans modifiés prévoient la réhabilitation de la citerne d'eau de pluie existante, d'une contenance (selon les plans de 1913) d'environ 7000L.

La citerne sera connectée au wc du logement 1, destinée également au nettoyage (robinet extérieur au niveau du jardin commun) et à l'arrosage du jardin.

En ce qui concerne l'aménagement du jardin, le choix des plantations sera fait selon la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement.

FAÇADE AVANT :

22. *Vu que le bien se trouve en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;*
23. *Considérant que l'immeuble forme, avec le n° 6, un ensemble de bâtiment jumeaux ;*
24. *Considérant que la demande vise à repeindre les châssis en place en couleur anthracite et que cela s'intègre au style de l'immeuble ;*
25. *Considérant néanmoins que les châssis en place ne correspondent pas au dessin d'origine (divisions et proportions) ;*
26. *Considérant que, bien que le dessin proposé s'intègre à la typologie du bâtiment, cette modification porte atteinte à la cohérence des bâtiments jumeaux, ce qui n'est pas acceptable ;*
27. *Considérant que la corniche d'origine est également remplacée par une nouvelle corniche en bois de couleur anthracite, mais sans ses modillons, ce qui constitue une perte importante des éléments patrimoniaux de façade et que cela n'est pas non plus acceptable ;*
28. *Considérant d'autant plus que ces modifications ne sont pas conformes aux règlements d'urbanisme en vigueur et qu'elles ne sont dès lors pas acceptable ;*

La façade à rue a été modifiée : les châssis de la travée de droite seront remplacés pour respecter les divisions correspondant aux plans de 1913, les châssis situés au-dessus de la porte d'entrée, qui présentent une division conforme, seront eux, conservés et repeints.

Une corniche à modillons, inspirée de celle des plans d'origine, sera remise en place.

(Voir plan Pr.300)

SIAMU :

29. *Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 18 décembre 2024 sur la présente demande (réf. T.2024.0895/1) », motivé comme suit : « Le logement 2 est un logement en quadruplex, ce qui n'est pas autorisé par la législation dans un immeuble multilogements. Seuls les triplex sont autorisés et sous certaine condition. » ;*

La situation de droit ayant changée, à savoir que la situation de droit est maintenant un immeuble comprenant 2 logements, nous avons pris contact avec le Siamu qui nous a indiqué qu'un compartimentage de la cage d'escaliers permettrait d'obtenir un avis favorable de leur part.

(Voir ANNEXE 5 : échange de mails avec la Majore A. Wibin)

Par ailleurs, pour les raisons évoquées ci-dessus, les dérogations suivantes sont demandées:

- art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- art. 6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- art. 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) – pour la chambre du logement 1
- art. 10 du titre II du RRU et art. 10 du titre II du RCU (éclairage naturel)

Liste des annexes :

ANNEXE 1 : mail du 11 août 2025 actant la situation licite dans le bâtiment

ANNEXE 2 : photos de la pièce à rue du logement rez-de-jardin

ANNEXE 3 : photos de la toiture du 2^{ème} étage

ANNEXE 4 : photos des éléments patrimoniaux du quadruplex

ANNEXE 5 : échange de mails avec la Majore A. Wibin.