

NOTE EXPLICATIVE

Concernant : REGULARISATION DE LA CREATION D'UN ESPACE BUREAU AU SEIN D'UN ENTREPÔT ET AFFECTATION EN STOCK DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Le projet prend place dans un espace d'entrepôt situé au rez-de-chaussée et entresol du n°100 rue Edouard Faes à 1090 Jette. La société N.O.B SRL, propriétaire du lot, est la demandeuse de ce permis de régularisation. Nous demandons :

- La régularisation de l'affectation d'entrepôt de matériaux de construction.
- La régularisation de l'espace bureau associé à cet entrepôt.
- La régularisation de la division du magasin légal en une unité séparée.

Projet :

M Naim Beqiraj, en qualité d'administrateur de N.O.B SRL, est le demandeur de cette régularisation. A la suite d'un courrier reçu de l'administration communale, il nous a demandé de produire un permis de régularisation.

La société N.O.B a acheté ce lot en l'état en juin 2025, sans avoir connaissance d'éventuels irrégularités. Après notre visite sur place et consultation des plans d'archives, nous remarquons que l'espace bureau lié à l'entrepôt n'est pas repris sur les plans et que l'espace de magasin était auparavant connecté à cet espace.

L'espace de magasin est occupé actuellement par un vendeur de parfums passionné "Odorbxl" et génère très peu de passage. Le magasin sert d'espace de conseil mais leur activité se déroule principalement en ligne.

Dérogation :

La demande de régularisation présente une dérogation au RRU concernant la hauteur sous plafond de l'espace bureau. Cependant, l'espace à régulariser ayant été bâti en 1999, il n'existait pas de hauteur minimale urbanistique spécifique et contraignante dans la législation applicable à cette époque. De plus, cet espace a été construit dans le prolongement direct de l'espace "magasin" légal en entresol qui présente la même hauteur sous plafond.

Nous rajouterons que l'espace en entresol n'est utilisé que par les propriétaires de la SRL et l'espace en prolongement de l'entrepôt au rez-de-chaussée n'est utilisé par les membres de leurs équipes qu'occasionnellement lors des briefings de mission avant leurs journées de travail sur chantier et n'entre dès lors pas dans la définition d'un espace de travail par le code applicable.

Nous concluons de ce fait, sauf erreur de notre part, à l'absence de dérogation.

PEB :

Les travaux concernés par cette régularisation ont été réalisés en 1999 (date donnée par l'indication du marquage présent dans les vitrages installés dans l'espace de bureaux ci-dessous. Et ne sont pas soumis à la réglementation PEB.



POMPIERS :

Propriétaire
Administrateur de N.O.B SRL
M. Naim Beqiraj

Architecte
M. Carl Meskens