

Nos références : 25.725/ VEEWEYDE 145

NOTE EXPLICATIVE : ANNEXE A LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME

a. Situation à l'échelle communale.

Le bien est situé rue de Veeweyde 145 - 1070 Anderlecht.

Le bien concerné est situé dans une zone principalement résidentielle.

b. Occupation actuelle du bien.

Le bien se compose actuellement :

D'une maison mitoyenne à rue :

- Sous-sol : caves + logement souplex
- RDC : 1 logement + 1 logement dans l'annexe arrière
- R+1 : 2 logements
- Sous-toiture : 2 logements

D'un immeuble à appartements en intérieur d'îlot (bâtiment arrière de gauche)

- RDC : 2 appartements 2 chambres
- R+1 : 2 appartements 2 chambres
- Sous-toiture : 2 appartements 2 chambres

c. Description des éléments de la demande.

Dans le cadre de la présente demande, il est pertinent de reprendre l'historique des permis d'urbanisme et des décisions administratives concernant le bien :

- 1924** (permis 48250-PU) : octroi pour la construction d'une écurie et d'une remise (bâtiment arrière gauche).
- 1930** (permis F17200-PU) : octroi pour la construction de la maison située à rue (bâtiment avant), comprenant un rez-de-chaussée, deux étages et des combles.
- 1955** (permis F30789-PU) : octroi pour des travaux de transformation.
- 1995** (permis 41336-PU) : octroi pour des travaux de rénovation, autorisant 4 logements dans le bâtiment arrière gauche.
- 1998** (PV) : un procès-verbal a l'encontre de l'ancien propriétaire constaté la réalisation, sans permis préalable, de la transformation de la toiture du bâtiment arrière gauche en toiture mansardée, permettant l'aménagement de 2 logements supplémentaires non autorisés, ainsi que le changement de destination du bâtiment arrière droit en logement.
- 1999** (mise en conformité) : une procédure de mise en conformité a été engagée, accompagnée d'une commission de concertation ayant émis un avis défavorable concernant la régularisation des travaux réalisés sans permis.
- 2000** (permis refusé) : la demande de régularisation introduite pour ces 2 logements supplémentaires et la modification de toiture a été refusée par l'administration communale.
- 2017** (Certificat de Reconnaissance Urbanistique – SPEC 45-CRU) : un certificat de reconnaissance urbanistique a été délivré, mentionnant un total de 12 logements pour l'ensemble du bien (incluant la maison avant et les logements arrière). Ce document reconnaît la destination, l'utilisation et le nombre d'unités existants à ce moment. Le propriétaire actuel a



acquis le bien dans cette configuration comprenant déjà 12 logements, situation qui a ainsi été validée par l'administration communale à travers la délivrance de ce certificat.

2020 (RU 2020/10505) : renseignements urbanistiques confirmant la situation de 12 logements.

2021 (RU2021/12111) : renseignements urbanistiques délivrés qui confirment la situation de 12 logements

2021 : Délibération du Collège des Bourgmestre et échevins du 6 avril 2021 de confirmer que le mode de réparation souhaité de l'infraction urbanistique soit le paiement de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction, impliquant donc de laisser les choses en l'état.

2021 : Arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles au pénal clôturant le dossier introduit contre l'ancien propriétaire lui intimant de payer au titre de peine la plus-value un montant de 106.600 € à majorée des intérêts moratoires à dater du 28 février 2000

2022 RU indiquant désormais que le bien mis en vente comprend 5 unités de logements + 1 bureau + 1 atelier.

2025 Procès-verbal d'infraction I-2022/4231-PU-LI/JDT contre le nouveau propriétaire (demandeur) visant :

- **Maintien de logements irréguliers créés grâce à la transformation de la toiture et l'augmentation de volume au 2^{ème} étage du bâtiment arrière gauche ;**
- **Maintien d'un logement dans le bâtiment arrière droit par changement de destination d'un atelier ;**
- **Maintien d'un logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant par changement de destination d'un bureau ;**
- **Maintien des divisions du 1^{er} étage en 2 logements en place de 1 dans le bâtiment avant ;**
- **Maintien de 2 logements sous combles dans le bâtiment avant.**

La situation connue est ainsi figée depuis 2000.

Cette demande de régularisation porte sur plusieurs points en vue de répondre au procès-verbal d'infraction, sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable :

1. La régularisation du nombre de logements

Suivant la position de la commune, en **situation de droit**, le bien comprend un total de 5 unités, à savoir une maison unifamiliale située à rue avec un hall d'exposition dans l'annexe à l'arrière de ce dernier et quatre appartements dans le bâtiment en intérieur d'îlot.

Dans **situation de fait**, le bien compte 12 unités de logement, comprenant 6 unités dans le bâtiment à rue et 6 unités dans le bâtiment en intérieur d'îlot.

Pour la **situation projetée**, le nombre d'unités sera ramené à 10 unités de logement, à savoir :

- o La création de 6 studios dans le bâtiment avant, en remplacement des 6 appartements (1 chambre) existants dont l'aménagement n'est pas conforme au bon aménagement des lieux.
- o La création de 2 duplex dans le bâtiment arrière gauche, organisés sur le R+1 et l'étage sous toiture afin diversifier les types d'appartements (studios/appartements 2 chambres/appartements 3 chambres). Le rez-de-chaussée est quant à lui maintenu inchangé par rapport au permis obtenu en 1995.

Adaptations du bâtiment à rue.

Le projet vise à améliorer l'habitabilité du bâtiment avant en remplaçant les 6 appartements 1 chambre existants par 6 studios conformes aux normes de superficie, d'habitabilité et d'éclairage.

Les deux studios du rez-de-chaussée seront aménagés de manière à respecter les normes d'éclairage grâce à de grandes fenêtres coulissantes, offrant également un accès à un espace privatif côté jardin. Cet aménagement contribue à valoriser l'intérieur d'îlot et permet aux logements d'en bénéficier.

Le projet prévoit la création de 10 emplacements vélos : six dans un local aménagé au rez-de-chaussée, entre les deux studios susmentionnés, et quatre supplémentaires le long du mur mitoyen dans l'entrée cochère, protégés des intempéries.

Cet aménagement constitue une amélioration notable par rapport à la situation actuelle, où le bien ne comprend aucun emplacement pour les vélos.

Il est également prévu la démolition d'une annexe située au R+1 (volume légal), permettant la création d'une terrasse à ce niveau, ainsi que la démolition d'une terrasse existante. Cette dernière intervention permet aussi d'améliorer la sécurité incendie par la création d'un second cheminement d'évacuation distinct, via une échelle de secours.

Les appartements sous combles sont transformés en studios afin de mieux répondre aux exigences d'habitabilité. Le studio en façade arrière est quant à lui conçu en duplex, intégrant un espace bureau ainsi qu'un velux côté rue, permettant la mise en place d'un second cheminement d'évacuation.

Les combles sont également modifiés afin de permettre l'installation d'un exutoire de fumée, conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 relatif aux normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion.

Les espaces de vie situés en sous-sol, sont transformés en locaux communs afin de rencontrer les normes actuellement en vigueur : un local poubelles, un local d'entretien, ainsi que des caves privatives pour l'immeuble à rue, permettant la démolition des caves créées dans l'espace jardin.

Enfin, concernant la façade avant du bâtiment, il convient de noter que le R+2 prévu dans la situation de droit n'a jamais été construit. Le projet prévoit le remplacement des châssis existants, actuellement en PVC, par des châssis en bois, conformément au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) applicable, qui impose l'utilisation de matériaux et de teintes en harmonie avec le caractère architectural initial et traditionnel des façades à rue.

Adaptations du bâtiment en intérieur d'ilot.

Le projet prévoit d'améliorer l'habitabilité des deux logements aménagés dans la toiture mansardée en créant deux duplex de trois chambres, organisés au R+1 et à l'étage sous toiture, diversifiant ainsi les typologies d'appartements. Pour ce faire, une chambre a été supprimée à l'étage +1 afin de créer une grande chambre familiale avec sa propre salle de bain. L'étage supérieur de chaque duplex est quant à lui composé de deux chambres, chacune disposant de sa propre salle de douche, ainsi que d'un espace commun sur le palier desservant l'escalier. Des espaces de rangement sont également aménagés dans les parties basses de la toiture.

Cette modification permet de conserver le nombre d'unités autorisées par le permis de 1995, tout en régularisant la toiture en infraction et en diversifiant la typologie des appartements.

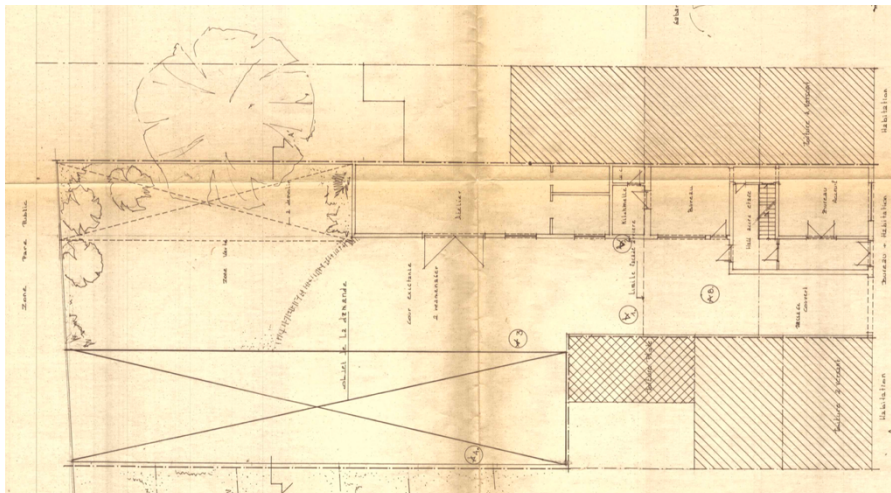
Infractions constatées :

Le non-respect du permis d'urbanisme ind. 41336, du 11 avril 1995, autorisant la rénovation de l'immeuble précité. D'une part, il a été constaté dans le bâtiment arrière de gauche l'ajout de deux logements aux quatre appartements autorisés par le permis susmentionné. En effet, la toiture à versants du grenier de ± 26 m (L) x 5,3 m (l) a été transformée en une toiture mansarde à velux, dans laquelle sont aménagés les deux flats. D'autre part, il a été constaté au rez-de-chaussée du bâtiment arrière de droite la transformation d'un atelier de $\pm 13,4$ m x 3,9 m, également en un logement. La cour intérieure n'a pas été aménagée comme imposée par le plan approuvé « Aménagement cour + façade atelier ».

Extrait du procès-verbal de constatation de 1998.

2. Perméabilité de la cour intérieure

Le projet prévoit la requalification de la cour intérieure afin de la remettre en conformité avec la situation légale datant de 1995.



Cela implique :

- La démolition des annexes existantes, actuellement utilisées comme caves privatives ;
- La perméabilisation de la surface, permettant de rétablir l'état légal initial de la cour et de restaurer une zone non bâtie et perméable à cet emplacement.

Ces interventions permettront de rétablir la configuration conforme de la cour intérieure et d'améliorer la qualité environnementale de l'ilot.

1. DÉROGATIONS

a. Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme - RRU.

Pour le bâtiment arrière de gauche :

1. TITRE II, CHAPITRE II , ARTICLE 4 : Hauteur sous plafond

« § 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher. »

Une dérogation à l'article 4 du RRU – Titre I est sollicitée pour les chambres situées sous toiture du bâtiment en intérieur d'ilot.

Cette non-conformité est liée à la forme mansardée de la toiture, qui ne permet pas de respecter la hauteur minimale de 2,30 m sur la moitié de la surface de plancher. En situation de droit, la toiture à versants ne permettait pas du tout l'aménagement de chambres à ce niveau. Une éventuelle rehausse de toiture n'est pas envisageable, car elle engendrerait d'importantes nuisances en intérieur d'ilot. De même, une démolition complète de la toiture générerait une production significative de déchets de construction et de nuisances.

Malgré cette contrainte, le projet prévoit l'aménagement de deux chambres destinées à des enfants, intégrées dans des duplex familiaux, ce qui améliore la qualité résidentielle par rapport à une unité de logement isolée. En effet, alors que ces espaces étaient initialement utilisés comme pièces de vie, leur affectation en chambres rend cette dérogation plus acceptable que si elle concernait un séjour ou une cuisine.

Il y a lieu de noter que ces travaux ayant été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU (cf. le constat de 1998), ils ne sont en principe pas visés par les dispositions du RRU. En effet, en cas de régularisation, il y a lieu de d'appliquer en principe les règles applicables au moment de la réalisation des travaux. La présente dérogation est donc demandée sous cette réserve cette réserve étant également valable pour la dérogation suivante).

2. TITRE II, CHAPITRE III, ARTICLE 10 : Éclairage naturel

Une dérogation à l'article 10 du RRU – Titre II est sollicitée pour :

- **Les chambres situées au R+1 des deux duplex du bâtiment en intérieur d'îlot**

Dans le cadre du projet, deux petites chambres existantes et reconnues dans le permis de 1995 ont été regroupées en une seule chambre, afin de créer une chambre parentale conforme aux superficies actuellement requises. Malgré la présence de deux fenêtres dans chaque chambre, la surface vitrée reste toutefois inférieure au ratio exigé par le RRU en matière d'éclairage naturel. La situation projetée constitue néanmoins une amélioration par rapport à la situation initiale, qui comportait deux chambres ne respectant ni la superficie minimale, ni le ratio minimal d'éclairage.

Il n'est pas possible d'ajouter de nouvelles ouvertures en façade sans dénaturer son esthétique, qui présente une forte symétrie et respecte tous les alignements.

Une dérogation est donc sollicitée, en soulignant que le projet apporte une amélioration qualitative de l'habitabilité par rapport à l'existant.

- **L'espace de vie situé au R+1 du bâtiment avant**

Cet espace ne respecte pas entièrement le ratio minimal exigé entre la surface vitrée et la surface de plancher. La contrainte résulte de l'impossibilité de modifier ou d'agrandir les ouvertures en façade à rue, celle-ci étant soumise à des prescriptions esthétiques strictes et devant conserver sa composition architecturale d'origine.

3. RCU de la Commune d'Anderlecht de 2016

Les dispositions du RCU ne sont en principe pas applicables à la présente demande s'agissant de la régularisation de travaux antérieurs à celui-ci. Néanmoins nous examinons certains points du Titre 3 du RRU mis en évidence par les services communaux.

Le projet prévoit dix logements en situation projetée, soit deux appartements de deux chambres, deux appartements en duplex de trois chambres et six studios. En termes de surfaces, les appartements studios représentent 41%

L'article 14 du Titre III du RCU, impose une diversité typologique lors d'une modification du nombre de logements en ces termes :

« La modification du nombre de logements dans un immeuble existant répond aux conditions suivantes : - -

- elle vise à offrir une diversité de typologie de logements ;
- elle ne mène pas à une sur densification des parties habitées de l'immeuble ;
- elle conserve les caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (qualités spatiales et patrimoniales) »

L'on peut douter de la légalité de cette disposition du RCU dès lors qu'elle vise à régir une question d'affectation au moyen d'un règlement communal ce qui est interdit. Toutefois, en l'espèce le projet propose une diversité de typologique, puisque trois types de logements sont proposés (studio, deux chambres et trois chambres). Aucune norme chiffrée n'est imposée.

Ce projet n'implique pas de sur densifier les parties habitées, le projet s'inscrivant le volume existant et en conservant l'implantation d'origine.

Il est à noter qu'il ne convient pas d'octroyer une dérogation aux recommandations communales qui ne constituent pas des règles de droit.

Pour le local vélos, l'article 15 du Titre III du RCU impose un minimum d'un emplacement par logement en cas de modification du nombre de logements. Le projet prévoit 10 logements et 10 emplacements de vélos et est donc conforme.

2. CONCLUSION

La présente demande a pour objectif de mettre en conformité le bien situé **rue de Veeweyde 145** et d'en améliorer la qualité résidentielle et fonctionnelle.

Le projet permet de réduire le nombre de logements par rapport à la situation de fait (12 à 10 logements soit deux appartements de deux chambres, deux appartements duplex de trois chambres et six studios), d'améliorer l'habitabilité des unités existantes grâce à une meilleure organisation des espaces, et de requalifier l'intérieur d'îlot par la démolition des annexes et la remise en conformité de la cour intérieure. Il prévoit également la mise en œuvre de mesures de sécurité incendie, le remplacement des châssis existants par des châssis en bois en façade à rue, ainsi que la création d'espaces communs (local vélos, caves privatives).