



DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – NOTE EXPLICATIVE

Régularisation d'un entrepôt transformé en immeuble de rapport.

Rue Verhoeven 13, 1020 Laeken
15e Division – Section D - Parcelle n°326H7



La présente demande de Permis d'urbanisme porte sur « *la Régularisation d'un entrepôt transformé en immeuble de rapport* » située rue Verhoeven, 13 à 1020 Laeken.

Au regard du PRAS, la parcelle est située dans une zone mixte et dans une zone d'enseignes et de publicités au niveau du RRU.

Situation de droit

Les documents graphiques disponibles aux Archives de la commune de Bruxelles-ville nous renseignent les niveaux suivants du bâtiment :

- Les plans de tous les niveaux ;
- La coupe A'A ;
- La façade avant et la façade arrière ;

Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme datant du 18 juillet 1954. Cette demande de Permis d'Urbanisme visait à construire un immeuble industriel à deux étages avec combles.

Le bâtiment est reconnu comme un bâtiment industriel à deux étages. Le niveau inférieur, qualifié de sous-sol est composé d'un local compteurs et de caves pour les logements.

Le plan du rez-de-chaussée est composé d'une entrée qui se fait par une porte coulissante donnant sur les sanitaires et le dépôt en connexion avec une cour en fond de parcelle. De plus on retrouve la circulation verticale du bâtiment.

Le premier et le deuxième étage est constitué d'un grand plateau consacré à une salle d'exposition et d'espace de dépôt. Ensuite on retrouve les combles avec le grenier.

D'un point de vue des matériaux de la façade avant, le soubassement est en pierre bleue, les encadrements et linteaux sont en pierre blanche reconstituée tandis qu'on retrouve au rez-de-chaussée une porte coulissante en bois qui fait quasiment toute la largeur du bâtiment et des châssis métallique aux étages..

En façade arrière, on retrouve un cimentage de ton brun, les châssis sont en bois de ton brun et les seuils en pierre bleue.

Situation de fait

L'analyse de la situation existante de fait, mise en comparaison avec la situation de droit, met en lumière des modifications n'ayant pas fait l'objet de demande de Permis d'Urbanisme. D'une part, nous pouvons constater des modifications de volume au niveau des extensions réalisées en façade arrière. D'autre part, le changement d'affectation opéré dans le bâtiment à savoir que le bâtiment qui était affecté à du dépôt est affecté au jour d'aujourd'hui à du logement.

Le bâtiment en situation existante de fait est composé comme suit : Au sous-sol, on retrouve donc les caves et le local compteurs. De plus, nous pouvons constater la première extension au niveau du volume de la cave, en effet la profondeur de la cave en situation de droit était de 9,15 mètres et celle-ci a été prolongée lors de la construction du bâtiment et fait 11,47 mètres (plus profond de +/- 2.32m).

De plus, la transformation de la façade a été réalisée dans les années 80, cette modification intervient au niveau de la porte coulissante à savoir que celle-ci a été diminuée afin d'y installer une porte d'entrée pour l'accès des étages. On retrouve donc une porte de garage sur la gauche et une porte d'accès des logements aux étages sur la droite de la façade. Le reste de la façade est un parement en briques de verre.

Au rez-de-chaussée on retrouve le garage sur la gauche et l'accès des logements ainsi que la circulation verticale sur la droite, Ensuite on retrouve un studio sur le reste du rez-de-chaussée ayant la salle de douche centrale et la cuisine installée en fond de parcelle. La différence au niveau de la volumétrie se trouve par la fermeture de la cour existante en situation de droit. Afin d'amener de la lumière naturelle au studio, deux fenêtres de toiture se trouvent sur le toit plat du RDC.

Au niveau du premier étage on retrouve donc la circulation verticale ainsi que le hall desservant deux studios. L'un orienté en façade avant et l'autre orienté en façade arrière, les salles de bain sont au centre du bâtiment. La modification au niveau du volume à cet étage se trouve en façade arrière par la mise en place d'une extension datant de 1990 mais qui a été rénovée en 2010 et qui est plus profond de 3,74 mètres par rapport à la situation de droit du bien.

Au niveau du deuxième étage se trouvent aussi deux studios dont l'un est orienté en façade avant et l'autre en façade arrière. Les salles de douche se trouvent au centre du bâtiment. A ce niveau ci, nous pouvons constater qu'une extension est en place en façade arrière et est déjà visible sur BRUCIEL en 1996. Celle-ci est plus profond de 5,50 mètres par rapport à la profondeur en situation de droit.

Enfin, au niveau des combles se trouve un studio traversant avec la salle de douche sur la gauche.

D'un point de vue des matériaux de la façade avant, le soubassement est en pierre bleue, les encadrements et linteaux sont en pierre blanche reconstituée tandis qu'on retrouve une porte de garage de ton brun ainsi qu'une porte d'entrée aux logements en bois de teinte brun. Le parement au rez-de-chaussée est une brique de verre tandis que celui des étages est une brique de parement de teinte rouge. Les châssis sont en aluminium et de ton brun (date de 2023).

En façade arrière, on retrouve un cimentage sur façade de ton brun, les châssis sont en PVC de ton blanc et les seuils en pierre bleue.

Situation projetée

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur « la *Régularisation d'un entrepôt transformé en immeuble de rapport* ».

L'objectif du projet est de demander la régularisation du changement d'affectation ainsi que des différentes modifications apportées dans le temps que ce soit externes et internes en y apportant certaines transformations afin de se conformer au règlement d'urbanisme.

Au niveau du rez-de-chaussée, la création d'un sas est réalisé afin de privatiser l'accès du studio et l'accès aux caves mais aussi de créer un local vélos facilement accessible. De plus, la fermeture de la cour est démolie afin de revenir à la situation de droit du bien et d'y installer un jardin en pleine terre pour le studio. Deux nouveau châssis sont installés en façade arrière pour apporter de la lumière naturelle direct au logement. Pour finir, au niveau du jardin se trouve une échelle de secours de type à crinoline afin d'avoir une zone de secours en cas d'incendie pour les studios situés en façade arrière.

Le niveau du sous-sol est aménagé afin de répondre aux besoins de locaux accessoires pour les logements à savoir 6 caves, un local poubelles, local entretien et un local compteurs.

Au niveau du premier étage, les modifications apportées sont tout d'abord l'ouverture de la baie en façade arrière afin d'apporter plus de lumière naturelle mais aussi d'autre part afin d'accéder à l'escalier de secours. On retrouve donc un studio de 34.5m² orienté en façade avant et un studio de 46.1m² orienté en façade arrière.

Au niveau du deuxième étage, le studio se trouvant en façade arrière est modifié au niveau de la baie arrière afin de créer un escalier de secours donnant à l'échelle de secours situé en façade arrière.

Ensuite, au niveau des combles, se trouve un studio traversant de 38.1m² ayant la cuisine située en façade arrière et la pièce de vie située en façade avant. La modification par rapport à la situation existante de fait est l'ajout d'une fenêtre de toiture.

D'un point de vue des matériaux de la façade avant, le soubassement est en pierre bleue, les encadrements et linteaux sont en pierre blanche reconstituée tandis qu'on retrouve une porte de garage de ton brun ainsi qu'une porte d'entrée aux logements en bois de teinte brun. Le parement au rez-de-chaussée est une brique de verre tandis que celui des étages est une brique de parement de teinte rouge. Les châssis sont en aluminium et de ton brun (date de 2023).

En façade arrière, on retrouve un cimentage sur façade de ton brun, les châssis sont en PVC de ton blanc et les seuils en pierre bleue.

La demande de permis sollicite les dérogations suivantes :

- **RRU, Titre I chapitre 4, article 13 : Maintien d'une surface perméable** : la surface imperméable est de 86%, celle-ci provient tout d'abord de la situation droit qui était de 100% par le fait de la cour. Afin d'améliorer la surface perméable, la toiture de la cour en situation existante est démolie et un jardin en pleine terre est réalisé.
- **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** : La superficie nette éclairante des certaines pièces est inférieure à un minimum $1/5^{\text{ème}}$ de la superficie plancher : la superficie du studio au rez-de-chaussée est de 49.5 m², la superficie nette éclairante nécessaire ($49.5 \text{ m}^2/5 = 9,9 \text{ m}^2$), la superficie du vitrage est de 6,97 m². Au premier étage le studio situé en façade avant a une superficie de 34.5m², la superficie nette éclairante nécessaire ($34.5 \text{ m}^2/5 = 6.9 \text{ m}^2$), la superficie du vitrage est de 4.26 m². Le studio situé en façade arrière a une superficie de 46.1m², la superficie nette éclairante nécessaire ($46.1 \text{ m}^2/5 = 9,22 \text{ m}^2$), la superficie du vitrage est de 5.84 m². Au deuxième étage le studio situé en façade avant a une superficie de 30.4m², la superficie nette éclairante nécessaire ($30.4 \text{ m}^2/5 = 6.08 \text{ m}^2$), la superficie du vitrage est de 4.26 m². Le studio situé en façade arrière a une superficie de 31.5m², la superficie nette éclairante nécessaire ($31.5 \text{ m}^2/5 = 6.30 \text{ m}^2$), la superficie du vitrage est de 3.40 m².
Ces dérogations proviennent de la situation de droit et le demandeur souhaite solliciter les dérogations relative à l'éclairage naturel afin de privilégier la superficie des espaces plutôt que de limiter ceux-ci en fonction des fenêtres actuelles.
- **RRU, Titre I, article 4 : ne pas dépasser les $\frac{3}{4}$ de la parcelle** : le rez-de-chaussée dépasse les $\frac{3}{4}$ de profondeur de la parcelle. Mais celle-ci provient de la situation légale du bien.
- **RRU, Titre I, article 4 : Profondeur** : le rez-de-chaussée dépasse de + 3 mètres le voisin de gauche. Le rez-de-chaussée dépasse de 3.74 mètres le voisin de gauche, mais ne dépasse pas le voisin de droite. Cette dérogation provient de la profondeur légale du bien. Au niveau du premier étage, le volume dépasse le voisin de droite de 3,74 mètres et dépasse de 5,53 mètres le voisin de droite au niveau du deuxième étage.

Fait à Bruxelles, le 18/09/2025

