Nos références : 25.707/ VAN MALDER 30 / OPEN

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

1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'OBJET DE LA DEMANDE.

a. Situation à l'échelle communale.

Le bien est situé rue Van Malder, 30, dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean (1080).

b. Description du voisinage en situation existante de fait.

Selon le PRAS, le bien est situé en zone mixte, à proximité de zones d'habitation et de zones de forte mixité. De plus, le projet est soumis aux prescriptions spécifiques de la zone ZICHEE.

c. Occupation du bien

Situation de droit :
Selon le RU.21607 de mai 2017, le bien est affecté à du commerce au rez-de-chaussée et à deux logements aux étages.

Situation de fait :
Actuellement, le bien est utilisé comme un logement de deux chambres.

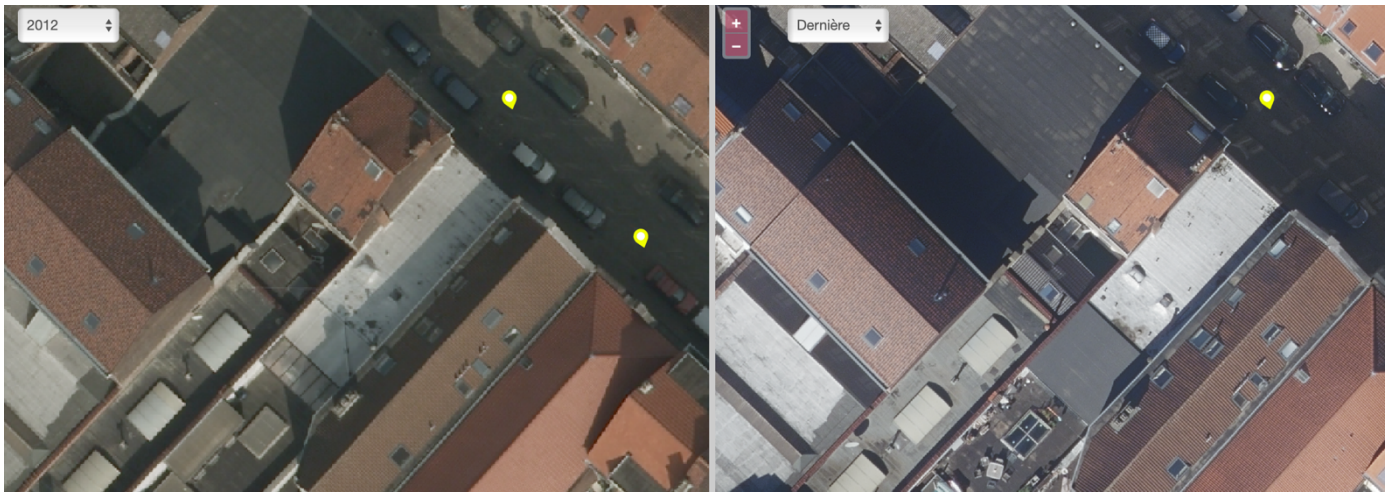
d. Description des éléments de la demande.

Le demandeur n'étant propriétaire que du rez-de-chaussée la demande ne concerne que cette partie du bâtiment.
La demande vise à régulariser des travaux déjà effectués, entrainant le changement d'affectation et du nombre de logements.

Historique :

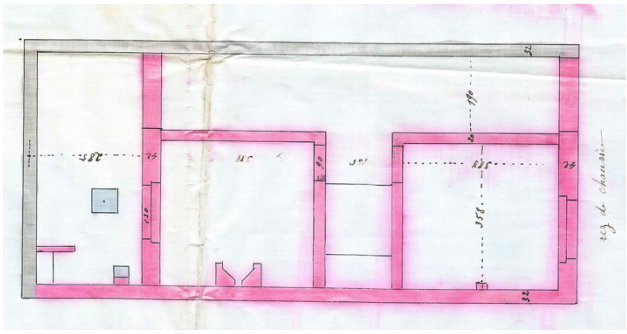
- Selon le RU.21607 de mai 2017 :

« En mai 2017 (RU.2167) nous avons constaté que la cour a été entièrement couverte. Le 3 août 2018 nous avons reçu des documents (photos) que la situation a été mise en pristin état. Ceci a été également constaté par les inspecteurs de l'urbanisme le 1 août 2018. Par contre l'infraction qui a été mentionné dans le RU précédent n'est plus d'actualité. »



BOULEVARD DU JUBILÉ, 169
B-1080 MOLENBEEK-ST-JEAN
GSM : +32 495 38 82 35
FAX : +32 2 325 89 68
odm@odmarchitecture.com
www.odmarchitecture.com
BE 0890 510 676
BE70 7330 4208 7825 - KREDBEBB

Selon les images Bruciel, en 2012, la cour était entièrement couverte. La dernière image disponible montre cependant qu'elle a été partiellement découverte, cette situation ayant été reconnue comme étant le pristin état.

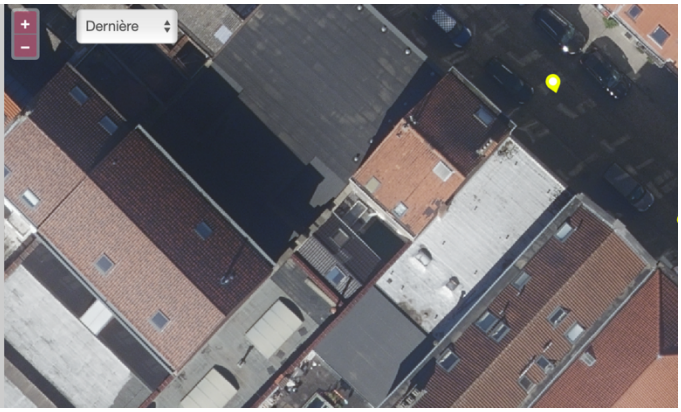


Toutefois, les archives de construction de 1905 ne font aucune mention d'une annexe située à l'arrière de la parcelle.

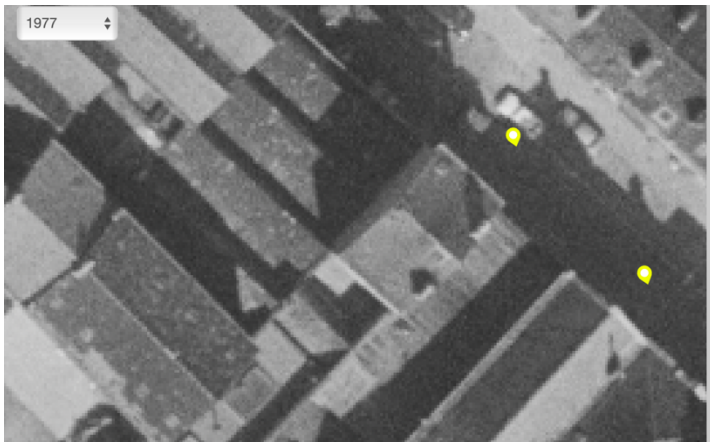
Les plans d'archives indiquent une profondeur de cour de 2,85 m, ce qui correspond approximativement à la distance entre la façade arrière du bâtiment principal et celle de l'annexe actuelle (2,64m).

De plus, selon les images Bruciel, cette annexe est présente depuis au moins 1953, ce qui suggère qu'elle aurait été construite antérieurement et initialement située sur une autre parcelle. Cela laisse penser qu'un morceau de terrain aurait été cédé ultérieurement, intégrant ainsi l'annexe à la parcelle actuelle.

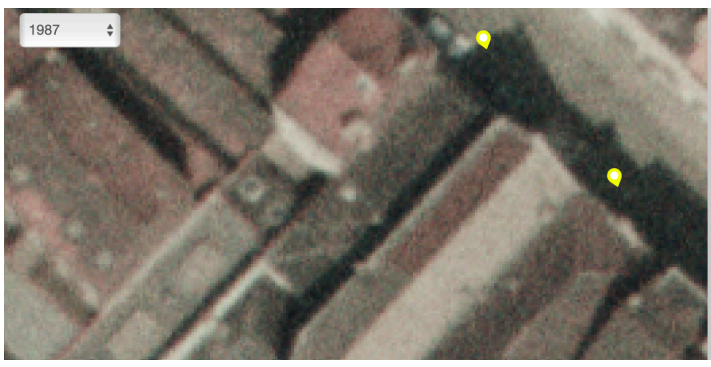




Entre 1977 et 1987, la toiture de l'annexe a été modifiée, passant d'une toiture à versants à une toiture plate. En 1987, la cour a été entièrement couverte, une transformation qui a été reprise comme une infraction dans le RU.

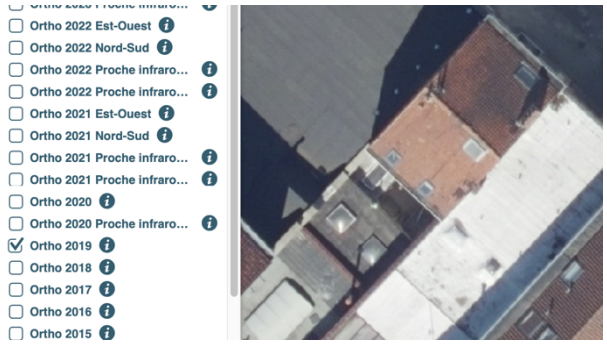








Pour conclure, selon les orthoplans de BruGIS, le pristin état reconnu est celui de 2018, reprenant une toiture plate sur l'annexe ainsi qu'une liaison entre les deux bâtiments.
En 2020, on observe clairement une modification de la toiture de l'annexe, qui retrouve une toiture à versants, similaire à son état initial entre 1953 et 1977.





Le projet :

Le rez-de-chaussée et l'annexe arrière, actuellement affectés au commerce, seront affectés en logement.

L'aménagement prévu est le suivant :
- Bâtiment avant (côté rue) : une chambre et un living côté jardin.
- Annexe arrière : deux chambres, dont une suite parentale.

Afin de respecter les prescriptions d'éclairement, les ouvertures existantes seront modifiées et une nouvelle baie sera créée à l'étage de l'annexe.

De plus, la cour est réaménagée en jardin, intégrant une surface en pleine terre, ce qui permet de réduire l'impact de l'imperméabilisation du bâtiment et d'améliorer la gestion des eaux pluviales.
Étant donné que les travaux ont déjà été réalisés, la toiture de l'annexe est maintenue en toiture à versants afin de rester conforme à la situation initiale.

Le bien est situé dans une **zone résidentielle**, où l'ancienne affectation commerciale n'était pas adaptée à l'environnement existant. En effet, **aucun commerce n'est présent dans la rue**, confirmant ainsi le caractère purement résidentiel du quartier. Le changement d'affectation en **logement de trois chambres** permet de mieux répondre aux **besoins du quartier**, en offrant un espace de vie cohérent avec son contexte et en adéquation avec la demande locale en logements.

2. DÉROGATIONS

III. TITRE II CHAPITRE 3 ARTICLE 10 : éclairement naturel

« Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.
La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. »

Une dérogation est sollicitée pour l'éclairement naturel d'une chambre située à l'avant du bâtiment, dans le cadre de la régularisation de travaux déjà réalisés. La transformation de la façade, initialement commerciale, a permis d'adapter l'espace au logement en intégrant une fenêtre dans le style des fenêtres des étages. Bien que légèrement sous-dimensionnée par rapport aux normes, celle-ci assure un apport lumineux proche des 1/5 demandés (1,92m2 demandés pour une surface de 9,56, la surface vitrée présente dans le projet une surface de 1,72 m2 ce qui représente 10% de moins que ce qui est imposé). Afin d'améliorer l'esthétique de la façade au rez-de-chaussée, quelques ajustements esthétiques seront réalisés, tels que le sablage de la pierre bleue pour retrouver la couleur d'origine de la pierre.

3. Résumé non technique

La présente demande vise à régulariser des travaux portant sur le changement d'affectation du rez-de-chaussée et de l'annexe arrière, initialement destinés à un usage commercial, pour les transformer en logement.

L'analyse historique du bien, appuyée par les images Bruciel et les archives , révèle plusieurs transformations :

- La présence de l'annexe arrière depuis au moins 1953, suggérant une possible cession de terrain.
- Une modification de la toiture de l'annexe entre 1977 et 1987, passant d'une toiture à versants à une toiture plate.
- Une couverture complète de la cour en 1987, identifiée comme une infraction dans le RU.21607 de 2017.
- Une mise en pristin état en 2018, avec une toiture plate reconnue comme conforme.
- Une modification de la toiture en 2020, revenant à une toiture à versants, similaire à son état d'origine.

Le projet prévoit un réaménagement intérieur conforme au RRU.
Par ailleurs, la cour sera réaménagée en jardin, avec l'intégration d'une zone en pleine terre, contribuant ainsi à la réduction de l'imperméabilisation et à une meilleure gestion des eaux pluviales.
Le projet vise donc à optimiser l'usage du bien tout en assurant son intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant.