



NOTICE EXPLICATIVE

Analyse urbanistique :

Adresse du bien : Chaussée de Gand 1072, 1082 Berchem-Sainte-Agathe

Numéro cadastral : 2^{ème} Division Section B n°70I

Plan réglementaires et stratégiques :

PRAS – U2 (Plan Régional d'Affectation du Sol) :

Maille(s) : BER-02

Zones d'affectations : zone d'habitation, espace structurant, point de variation de mixité

PAD (Plan d'Aménagement Directeur) : /

PPAS (Plans Particuliers d'Affectation du Sol) : /

Pôle stratégique (PRDD) : /

PRD : /

Entités Monuments & Sites (en coïncidence et dans une zone de 20m) : /

Entités Urbanisme & Rénovation : /

Zones de Préemption : /

Règlement Régional d'urbanisme (RRU) :

Zone d'Enseignes : Générale

Zone de publicité : Générale

Zones d'accessibilité : Zone B

Entités Mobilité : Voiries régionales, STIB (lignes)

Entités Environnement : /

Lotissement : /

Zone EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) : /

Historique des permis d'urbanisme :

(selon les informations trouvées sur « Openpermits » et sur le titre de propriété établi par le notaire en 2003)

Date	Objet de la demande	Statut	Concerne
2019	Changement d'affectation d'un commerce en centre médical	Octroyé	Chaussée de Gand 1072
1952	Transformation de l'immeuble	Instruction	
1939	Construction d'une annexe-débaras	Inconnu (repris uniquement dans acte notarié)	
1936	Transformation de l'immeuble et construction d'une annexe	Inconnu (repris uniquement dans acte notarié)	

Objet de la demande :

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation de transformations apportées à un immeuble mixte, sur la mise en conformité de la terrasse située au 1er étage (ajout d'un garde-corps et réhausse du mur mitoyen) et sur la régularisation de l'annexion du 3ème étage avec le grenier.

Situation de droit :

Deux permis d'urbanisme relatifs au bien nous ont été transmis par la commune. En revanche, aucun plan représentant la situation de droit des premier et deuxième étages n'a pu être retrouvé.



Seuls sont disponibles dans les archives communales (voir dossier graphique) :

- le permis de 1952 relatif à la modification du profil de la toiture ;
- le permis de 2019 concernant le rez-de-chaussée.

Nous tenons à nous excuser pour la qualité des plans du permis de 1952. Lors de notre consultation du service des archives, le scanner était hors service et la seule possibilité d'intégrer ces documents au présent dossier a été de les photographier.

Les plans de 1952 portent sur la rehausse du profil de la toiture et représentent le dernier étage comme un grenier ainsi que des « mansardes ».

Par ailleurs, un PV d'adjudication datant de 1983 mentionne la situation existante suivante :

"...troisième étage :

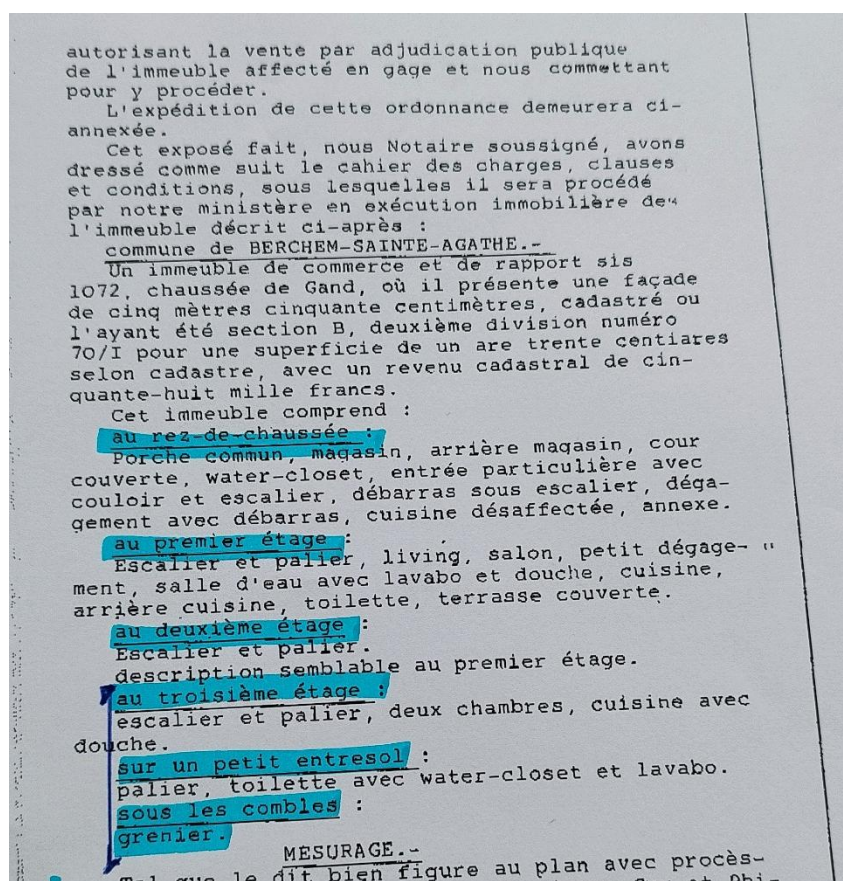
escalier et palier, deux chambres, cuisine avec douche.

sur un petit entresol :

palier, toilette avec water-closet et lavabo

sous les combles :

grenier ..."





Situation de fait :

Dans la situation existante, le logement situé au premier étage (appartement deux chambres) bénéficie, à l'arrière, d'une terrasse — objet de la présente demande — directement accessible depuis le séjour.

Bien qu'un espace extérieur de type balcon soit déjà présent, celui-ci est uniquement accessible via la salle de bain, ce qui en limite fortement l'usage au quotidien et ne correspond pas aux besoins fonctionnels d'un espace de vie extérieur.

La terrasse constitue dès lors un prolongement naturel du séjour, offrant un espace extérieur qualitatif, directement lié à la pièce de vie principale. Elle permet une utilisation plus intuitive, conviviale et régulière, notamment pour les moments de détente, les repas ou les activités familiales. Elle représente ainsi un atout réel et pertinent pour ce logement, tant du point de vue fonctionnel que qualitatif.

Suite à l'avis de dossier incomplet et en l'absence de tout plan du deuxième étage dans les archives, celui-ci est joint à la présente demande. Son aménagement est identique à celui de l'appartement du premier étage, à l'exception de la terrasse.

Le logement situé au dernier étage se développe sur deux niveaux, organisés autour d'une mezzanine. Le niveau inférieur comprend une salle de bain, un WC, une cuisine ouverte sur un vaste séjour ainsi qu'un espace de stockage. Un escalier intérieur permet d'accéder à la mezzanine, laquelle distribue deux pièces en enfilade : un bureau et une chambre.

L'analyse de la façade pourrait laisser supposer que ce niveau n'est pas d'origine. Toutefois, l'examen des photographies aériennes historiques (notamment issues du site « Bruciel ») démontre que la volumétrie du bâtiment était déjà identique à celle observée actuellement en 1953.

Il est dès lors raisonnable de considérer que les transformations ayant fait l'objet du permis d'urbanisme de 1952 concernaient vraisemblablement la rehausse du bâtiment, telle qu'elle existe aujourd'hui. Cela est d'autant plus évident à la lecture de la description du permis d'urbanisme de 1952 dans le titre de propriété :

- « - 1 niveau (grenier) ;
- profil de la toiture à versants modifié ;
- profondeur : de 9m19 à +/- 11m00 ;
- largeur : 5m50. »





NOTE AVIS DE RECEPTION DE DOSSIER INCOMPLET DU 07/08/2026 :

Il est demandé de corriger les fenêtres de toit qui, selon les photographies, ne semblent pas présenter les mêmes dimensions.

Nous souhaitons toutefois préciser que les six fenêtres de toit sont en réalité strictement identiques et présentent toutes la même référence, à savoir VELUX GGL CK02. La différence d'inclinaison entre les deux versants de toiture ainsi que l'angle de prise de vue des photographies peuvent effectivement donner l'impression que leurs dimensions diffèrent.

Afin d'éviter qu'un troisième avis de réception de dossier incomplet ne soit émis à ce sujet, nous avons apportés aux documents les modifications suivantes :

- ajouter un paragraphe explicatif dans la notice (celui-ci);
- reprendre la référence « VELUX CK02 » sur les plans ;
- ajouter au reportage photographique une photographie de la plaque signalétique des fenêtres de toit.

Situation projetée :

Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme vise, conformément à la volonté du demandeur, à régulariser la situation de fait telle que décrite ci-avant.

Par ailleurs, certaines améliorations sont prévues afin de garantir la conformité du bien aux normes en vigueur ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables.

Ainsi, un garde-corps sera installé au niveau de la terrasse du premier étage, en conformité avec la norme NBN B 03-004 relative aux garde-corps de bâtiments, afin d'assurer la sécurité des occupants.

En outre, dans un souci de respect de la vie privée et afin d'éviter toute vue directe vers la propriété voisine, les murs mitoyens séparant les parcelles n°1072 et n°1070 seront rehaussés. Ceux-ci atteindront une hauteur de 2,00 mètres mesurée depuis le niveau fini de la terrasse et seront réalisés dans les règles de l'art.

Ces interventions visent dès lors à assurer une intégration conforme, qualitative et respectueuse du contexte bâti environnant.

Dérogations sollicitées et motivations :

R.R.U. (Règlement Régional d'Urbanisme) :

Hauteur de la façade avant (Titre I, article 5) : La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Dans notre cas, la hauteur de la façade avant est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Ce dépassement représente moins de 50 centimètres et est donc négligeable. De plus, il date de l'époque de la réhausse du bâtiment, c'est-à-dire les années 50.

La toiture (Titre I, article 6) : La toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence.

Dans notre cas, la hauteur de la toiture est supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Ce dépassement représente moins d'un mètre et est donc négligeable. De plus, il date de l'époque de la réhausse du bâtiment, c'est-à-dire les années 50.



Normes minimales de superficie (Titre II, article 3) : Tout logement respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m² ; 2° pour la cuisine, 8 m² ; 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ; 4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m².

Dans notre cas, le séjour aux premier et 2ème étages mesure 19,01 m² et est donc en déficit de 0,99 m² ce qui est négligeable. Les chambres mesurent respectivement 8,25 et 11,63 m² ce qui implique également un déficit par rapport à la réglementation. Cependant ce déficit est également léger et la configuration est héritée de la conception initiale du logement et ne résulte pas d'une transformation récente.

WC (Titre II, article 8) : La toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre. La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2.

Dans notre cas, les WC donnent directement sur les cuisines. Cette configuration est héritée de la conception initiale du logement et ne résulte pas d'une transformation récente. La configuration des lieux ne permet pas raisonnablement la création d'un sas ou le déplacement du WC sans travaux importants et disproportionnés au regard de l'amélioration obtenue.

Eclairage naturel (Titre II, article 10) : 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.

Dans notre cas, le séjour du dernier étage (sans cuisine) mesure 28,97 m² et devrait donc être éclairés naturellement par 5,79 m². Si l'on prend uniquement les deux baies situées sur la façade avant, nous sommes en dérogations de 3,44 m². Cependant, si nous ajoutons les baies apportant de la superficie nette éclairage naturel mais indirecte comme celle en façade arrière ou encore en toiture, la dérogation passe à 1,22 m² ce qui est acceptable.

De plus, les chambres aux 1^{er} et 2ème étages ainsi que le séjour ne présentent pas non plus les superficies nettes éclairantes minimales (SNE). Chambre 1 SNE=1,31m² au lieu de 1,65m² au lieu de 2,32m², Chambre 2 SNE=1,92m², Séjour=2,08m² au lieu de 3,80m². Cependant, ce déficit est hérité de la conception initiale du bien et ne résulte pas d'une transformation récente.

Mezzanine :

Les mezzanines habitables répondent aux conditions suivantes : 1° la hauteur libre minimale sous la mezzanine est de 2,10 mètres ; 2° le volume total du local est égal ou supérieur à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50 mètres.

1°=OK (2,22m)

2° Volume $\geq$ (superficie A + superficie B) x 2.5m.

$194,85 \geq (22,24+49,25)*2,5 \rightarrow 194,85 \geq 178,72 \rightarrow$ OK



Etude P.E.B. :

Des travaux aux surfaces de déperditions thermiques ayant été apportés après 2008 (uniquement dernier étage), un formulaire de proposition P.E.B. sera joint à la présente demande.

GOSSART Laurine .