

André VRANCKX

Architecte inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de Belgique

Matricule : 1502325

Ensordreef 8

3090 Overijse

Gsm +32 475 29 12 55

Courriel : andre.vranckx@outlook.com

RC professionnelle EUROMAF référence 56965

Demandeur :

M. Quentin HAXHE

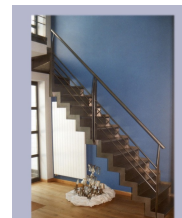
Avenue Charles Madoux 87 bte 2

1160 Auderghem

Tel. +32 479 21 74 70

Courriel : qhaxhe@gmail.com

**NOTE EXPLICATIVE
ANNEXE DEMANDE DE PERMIS D'URBANSIME
AVEC ARCHITECTE CONCERNANT
LES TRAVAUX A UNE MAISON MITOYENNE**



**ANDRÉ VRANCKX
ARCHITECTE**

ENSEMBLES,
REALISONS
VOS PROJETS.

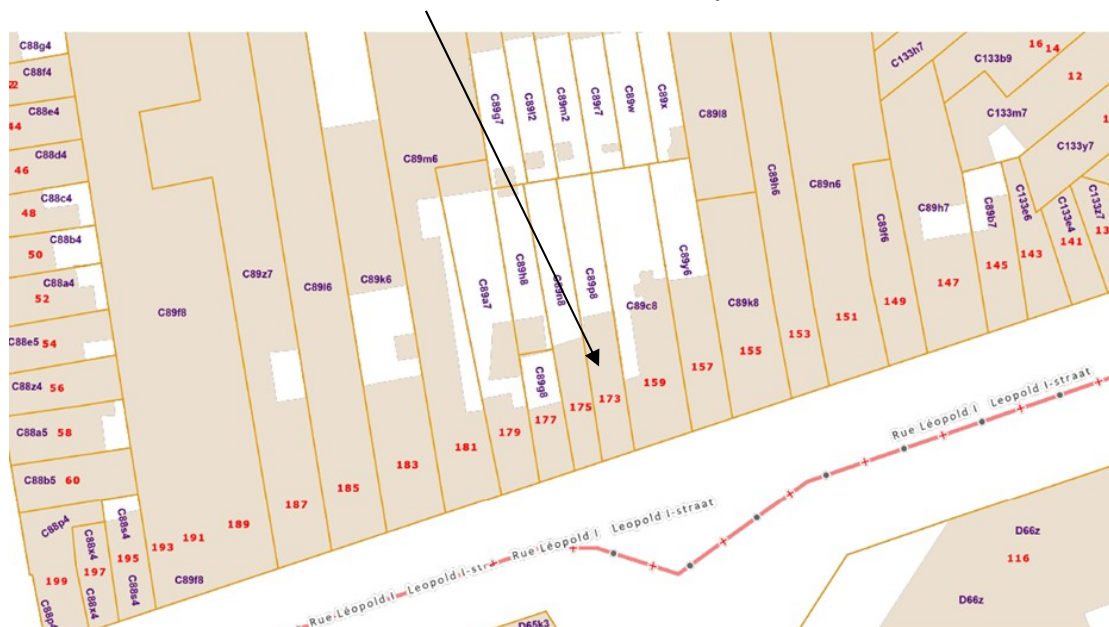


Date de demande, 25 août 2025.

LOCALISATION DU BIEN :

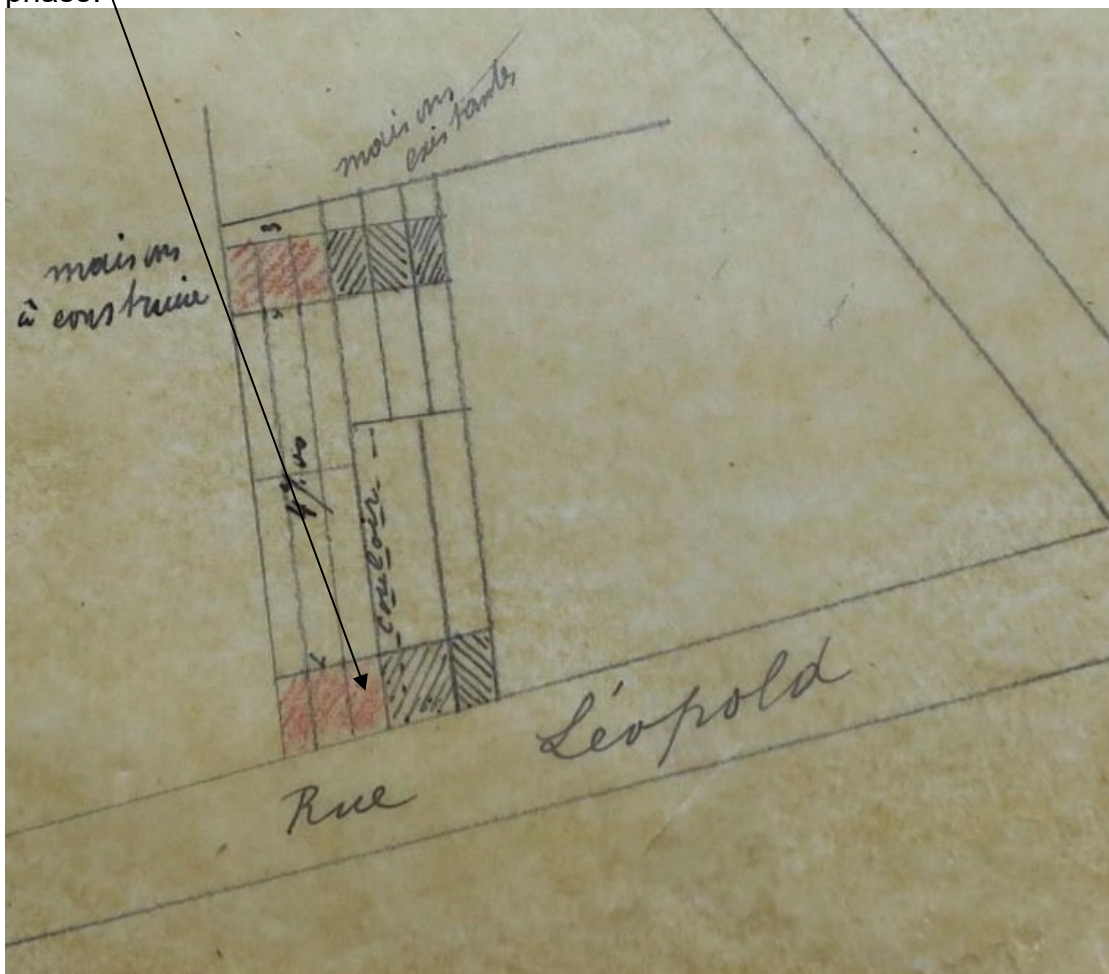
BRUXELLES LAEKEN, RUE LEOPOLD 1er, NR173

BRUXELLES 16° DIVISION, SECTION C, NR 89 p 8



XVI^e siècles est l'une des plus anciennes artères orientées est-ouest dans la partie nord-ouest de Bruxelles. Elle suivait la crête des vallées du Molenbeek et du Drootbeek et reliait le centre du village de Laeken à celui de Jette. Une première phase de construction s'est déroulée entre 1860 et 1914. Les premiers bâtiments consistaient principalement en des maisons modestes et ouvrières de style néoclassique, dont l'ensemble formé par les nos 157 à 177 qui a été conçu en deux phases : les deux maisons de droite en 1885, avec, à gauche, un passage vers trois maisons à l'arrière de la parcelle, et les trois maisons de gauche en 1887, situées devant trois autres maisons à l'arrière.

Le bien faisant l'objet de cette demande faisait partie de cette deuxième phase.



Rue Léopold I^{er} 157 à 177, plan d'implantation, AVB/TP Laeken 3903 (1887)

DESCRIPTIF DU BIEN :

Typologie = maison mitoyenne de style néoclassique construite vers 1887.

Largeur maison à rue = 4.1m.

Rez-de-chaussée + 3 étages.

Superficie habitable = Rez-de chaussée de 68m², 2 étages de 53m² et un dernier niveau sous combles de 28m² pour un total de 202m².

Un niveau partiel de caves de 34m².

Emprise au sol actuelle construction = 68m² (soit 49%) et jardin arrière avec terrasse de 10m² pour une profondeur de +/- 17,4m = 72m² (soit 51%).

PHOTO :



Photo Vue Facade avant

CADRE LEGAL :

Selon le PRAS du 3 mai 2001 et modifié le 20 mars 2008, le 16 juillet 2010, le 22 décembre 2010 et le 2 mai 2013 en **ZONE D'HABITATION, ZICHEE** et **NOYAU COMMERCIAL**,

Règlements : COBAT, RRU du 21 novembre 2006, RCU et prescription sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles,

Non repris dans un PPAS,

Bien ni classé ni en voie de l'être,

Non repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ni en voie de l'être,

Non repris dans un lotissement,

Non repris à l'inventaire de sol pollué,



Pas situé en zone inondable,

En zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine

Demandes d'autorisation d'urbanisme délivrées :

- TP 39634 du 11 février 1931 > Transformations diverses
- TP 55098 du 18 juillet 1942 > Transformation (construction annexe arrière avec WC)
- TP 57705 du 20 juillet 1947 > Transformations intérieures et en façades (vitrine), passage latéral, construire des annexes arrière aux premier et deuxième pour WC, construction d'un deuxième étage (aménagement combles).

Destination urbanistique : Affectation licite du bien =

- Au rez-de-chaussée > Commerce
- Aux étages > Logement

Dans l'acte d'achat de 2024 le bien est entièrement affecté à usage d'habitation, comprenant trois logements, un par étage. Concernant le rez-de-chaussée, cette affectation n'est pas régulière.

A ce stade aucune infraction urbanistique n'a été enregistrée à la commune.

OBJECTIF DE LA DEMANDE :

Le demandeur a acheté ce bien en mars 2024.

Il désire :

1. Mettre en conformité l'affectation = Régularisation (changement d'affectation du rez-de-chaussée d'un commerce vers un logement et augmentation du nombre de logement aux étages (de 1 -> 2).
2. Régulariser certains travaux effectués par les anciens propriétaires (terrasse en toiture) ainsi que se conformer aux règles de vue.
3. Effectuer des nouveaux travaux afin :
 - D'améliorer la qualité de l'habitat proposé (demande pour la construction d'un nouvel abri pour 2 roues et local poubelles, isolation de la façade arrière).
 - De se mettre en conformité avec la réglementation incendie notamment l'installation d'un exutoire au-dessus de la cage à escalier, le placement de portes coupe-feu...

Veuillez noter que le demandeur n'a réalisé aucun travaux soumis a permis dans le bien.

DESCRIPTIF DETAILLE DES TRAVAUX :

Le bien actuel présente CERTAINES DIFFERENCES par rapport aux derniers plans trouvés aux archives et accordés en 1931, 42 et 1947.

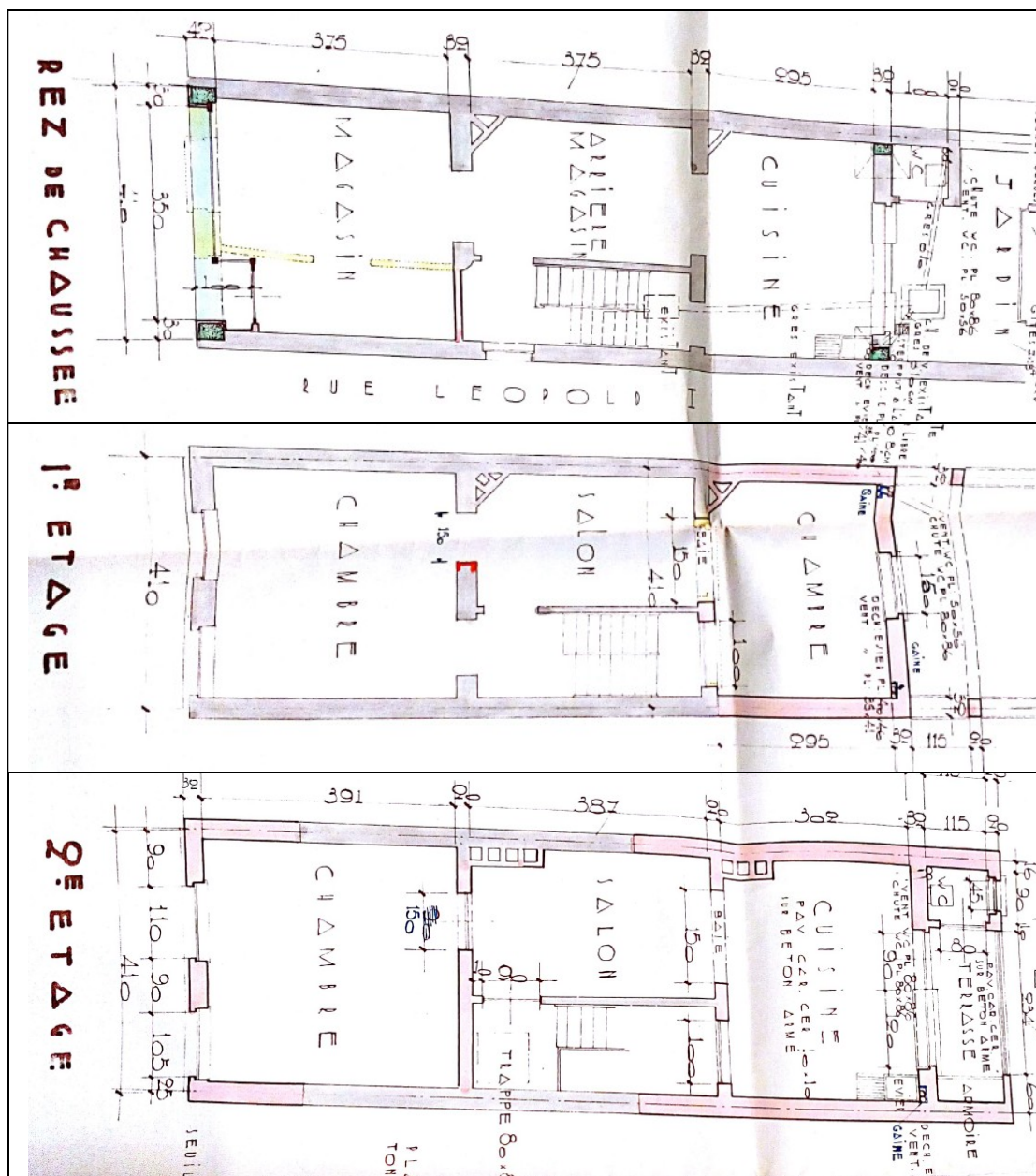
Nous notons :

- La présence d'un jardin plus grand que sur les plans de 1931.

- Une construction plus longue du rez-de-chaussée (16m60).
- La présence d'un troisième étage sous combles (R+3),

L'affectation de certaines pièces a également légèrement changé mais la disposition des pièces et la structure générale sont préservés.

Vous pourrez constater sur les plans d'époque (repris ci-dessous) que chacun des 3 niveaux dispose déjà d'une cuisine, d'un salon, d'une chambre et d'un WC.



Comme stipulé plus haut cette construction est intimement imbriquée avec les constructions voisines. Elles faisaient toutes parties d'un même ensemble et ont été construite simultanément. Les nos 173 et 175 ont même appartenu au même propriétaire jusqu'en dans les années 70.

Ceci explique la présence d'une SERVITUDE de passage vers les nos 161 à 171 (avec éclairage public et impétrants) sur la droite. Il permet également un accès latéral à notre bien (acte de 1948).



La présence d'un TUYAU D'ÉCOULEMENT des eaux usées des maisons arrière (visible sur le plan R-1 des caves) qui passe sous les caves de la maison.

L'ancienne bâtisse avec dépendances s'est vu ajouter en 2004 un plus grand jardin qui est visible sur le plan d'implantation. Ce jardin était initialement partagé avec le nr 175.



Le rez-de-chaussée rallongé et le troisième étage ne sont pas visibles sur les anciens plans. Mais comme nous le démontrons au moyen des photos aériennes (trouvées sur Bruciel) elles datent avec certitude d'avant 1971.

La plus ancienne photo disponible

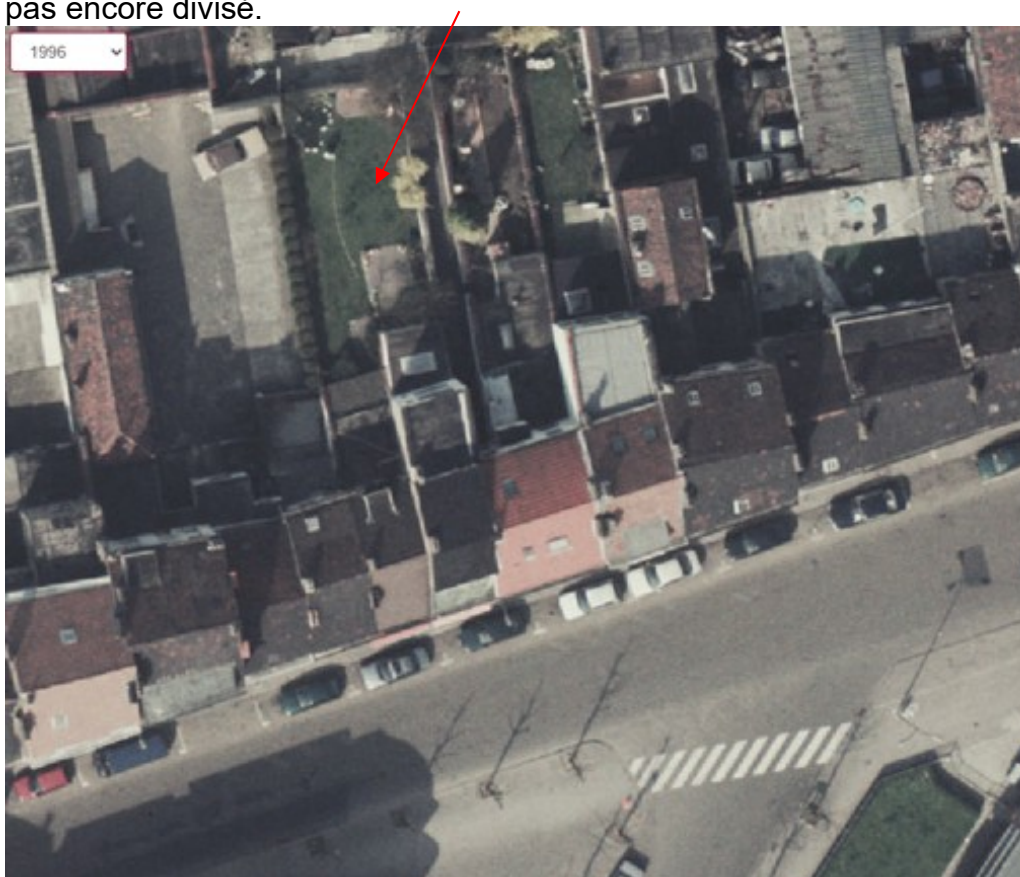


En 1953 et 1971 la rehausse et les annexes sont visibles





En 1996, l'annexe arrière apparaît aussi clairement mais le jardin n'est pas encore divisé.



Sur la situation actuelle de 2025, la terrasse de toiture arrière apparaît.



Ces différences (hormis la terrasse) par leur ancienneté, ne sont pas concernées par la présente demande.

DETAIL et JUSTIFICATION DES AUTRES TRAVAUX CONCERNES PAR NOTRE DEMANDE :

1.1 Changement d'affectation au rez-de-chaussée d'un commerce vers un appartement à une chambre de 62m² avec jardin privatif.

En 1942 et 1947, le rez-de-chaussée était repris comme commerce de deux pièces avec une cuisine sur l'arrière donnant sur une cour avec WC. Ceci est devenu à travers les années un logement avec un grande pièce de vie éclairée par une grande vitrine et une entrée particulière en façade avant. Une belle chambre se trouve avec sa salle de bain séparée, sur l'arrière. Elle permet l'accès à un terrasse et un jardin arboré. Ce changement d'affectation ne cause pas de charge sur son environnement et correspond à l'affectation repris au PRAS.

1.2 Augmentation du nombre de logement aux étages (1->2) :

Depuis les plans de 1947, sont prévus par étage (initialement au nombre de deux) : une cuisine, un salon, une chambre et un WC séparé. De ce fait on pourrait en conclure que deux logements étaient prévus aux étages depuis le début ce qui semble se confirmer par la présence de trois compteurs en cave. Etrangement ceci n'était pas repris de la sorte dans les archives de l'administration communale ! Nous tenons à corriger cela par la présente demande. Notez que ces deux appartements aux étages bénéficient d'un accès séparé latéral. Le dernier appartement du fait de l'ancienne rehausse (voir ci-dessus R+3) est devenu un agréable duplex de 73m².

2 Régulariser certains travaux effectués par les anciens propriétaires :

Le duplex évoqué ci-dessus profite d'une terrasse en toiture qui n'a pas de permis. Nous y installerons des parois latérales en bois de 1m80 de haut afin de se conformer aux règles de vue (vues plongeantes). Il n'y a pas de vis-à-vis.

Photos attestant de la qualité du duplex au R+2 et R+3.

 Grande cuisine à l'arrière	 Pièce de vie avec escalier vers R+3
 Chambre	 Terrasse sans vis-à-vis

3 Effectuer des nouveaux travaux afin :

3.1 D'améliorer la qualité de l'habitat proposé :

- Demande pour la construction au fond du jardin d'un nouvel abri pour deux roues et container poubelles. Il sera accessible depuis la servitude latérale au moyen d'une nouvelle porte. Il bénéficiera aux trois logements. Cet abri est conçu comme un carport bas (volume ouvert en ossature bois) recouvert par une toiture plate verte (extensive) pour en limiter l'impact visuel.
- Isolation par l'extérieur sous enduit clair (14+1cm) de la façade arrière du bâtiment pour plus de confort.

3.2 De se mettre en conformité avec la réglementation incendie (bâtiment bas) :

- Notamment l'installation d'un exutoire de 1m² au-dessus de la cage à escalier.
- Le placement de portes coupe-feu aux entrées des appartements et en cave.
- Pose d'éclairages de secours autonome.
- Pose de détecteurs d'incendie et d'extincteurs.
- Le compartimentage de l'escalier menant vers les caves.

DEMANDE DEROGATION AU RRU :

La demande comporte des demandes DEROGATIONS au RRU,
Titre 1 Chapitre 2 Implantation et gabarit

- Article 6 Toiture =
Le toit dépasse de plus de 3m le profil de mitoyen le plus bas et dépasse de 1m07 le profil le plus haut.
- Article 8 Hauteur =
Le profil de la toiture dépasse de plus de 2 m (2m59) en partie arrière.
La largeur des lucarnes en façade avant et arrière font plus que 2/3 de la largeur des façades.

Ces dérogations sont directement dépendantes de la situation existante qui trouvent leurs origines dans une histoire compliquée de la bâtisse et de ses maisons contiguës. Le volume bâti de la maison à rue n'est pas modifié par la présente demande.

La hauteur de la toiture excessive n'est pas perceptible depuis l'espace public du fait que la hauteur de la facade avant qui reste harmonieusement intégrée en style, en matériaux et en ouvertures avec les maisons voisines.

CONCLUSION :

Par les travaux envisagés le demandeur désire régulariser une ancienne situation et améliorer l'habitat existant.

Les trois logements de qualité proposés respectent toutes les normes d'habitabilité et d'éclairage naturel.

Le changement d'affectation du rez-de-chaussée (commerce vers logement) permet d'offrir un appartement à une chambre avec jardin adapté à un couple de personnes âgées.

La situation finale proposée ne perturbe pas le bon aménagement des lieux.

Etant donné la création de logements supplémentaires, la demande est soumise à l'avis préalable du SIAMU (les formulaires ont été mis en annexe à notre demande à cette fin).

Toutes les dérogations sont la suite d'une situation existante ancienne.

En espérant une réponse positive, nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Quentin HAXHE

André VRANCKX

VUES APRES TRAVAUX :

