

## **NOTE EXPLICATIVE**

Place Saint Lambert 8, 1020 Laeken

### **" Régularisation d'un immeuble de rapport "**

Le projet se situe Place Saint Lambert 8 à 1020 Laeken. Parcelle DIV 16, section C, N° 278R.

Sur cette parcelle se trouve un immeuble de rapport composé d'un rez-de-chaussée commercial (Horeca – Café) et de 4 unités de logement aux étages. Les 4 appartements se répartissent entre le 1<sup>er</sup> entresol et les combles.

Depuis sa récente acquisition, le nouveau propriétaire souhaite régulariser l'entièreté de l'immeuble afin d'être en ordre avec l'urbanisme.

Ci-dessous, la liste des différences entre la situation de droit et la situation actuelle à régulariser :

- . Les caves ont été aménagées pour être exploitées par les locataires.
- . Le rez-de-chaussée commercial est utilisé pour un café (horeca).
- . Rénovation de la vitrine présente en façade avant. La vitrine actuelle reprend le style architectural de l'ancienne vitrine d'époque. Ce qui apporte un cachet à la façade avant. Par rapport à la situation de droit de 1935, peu de différences sont présentes. Des vitraux ont été rajoutés sur les impostes et la poignée de porte à une forme plus diagonale. Les divisions ont été préservées.
- . Transformation de la petite cour intérieure en volume fermé constituant la réserve de l'unité horeca (9m<sup>2</sup>). Ce rebouchage date d'avant 1996 (ci-dessous, la photo bruciel de 1996). Seul un puit de lumière serait rajouté.
- . Transformation des locaux dédiés à l'unité horeca. La pièce de vie présente à l'arrière du rez-de-chaussée (anciennement dédiée au logement duplex) a été attribuée au café afin de lui donner plus d'espace.
- . Changement des châssis en façade avant.
- . Transformation du logement arrière (anciennement dessiné en duplex) en logement sur un niveau et accessible depuis les communs.
- . Création d'un appartement à l'étage mansardé. Cet appartement possède la même configuration que les appartements présent au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. Un espace grenier est également à disposition de cette dernière unité.
- . Modification des lucarnes sur le versant avant.
- . Mise en peinture blanche du parement présent sur la façade arrière.

#### **En ce qui concerne le café du rez-de-chaussée :**

- . La devanture ne possède pas de grille rétractile ou de volet ajouré. Le formulaire d' « engagement relatif à l'absence de volet roulant ou de grille rétractile » est joint au dossier.
- . Les livraisons se font par l'entrée à l'avant et sont stockées dans l'espace dédié à cet effet à l'arrière du café.
- . Le café ne dispose pas de cave en sous-sol mise à part le local poubelles qui est commun et le local compteurs. La connexion se fait par l'intermédiaire de la porte d'entrée.

. Le café Palto est ouvert du mercredi au dimanche (ouverture : mercredi, jeudi de 17h à 23h / vendredi de 11h à minuit / samedi de 11h à 23h / dimanche de 11h à 19h). Ces horaires permettent une ambiance nocturne calme pour les résidents des logements. Cette espace est reconnu comme espace à usage « débit de boissons » depuis 1935 (cfr. plans de droit – vitrine 1935). Ce café a toujours été un lieu familiale qui accueille essentiellement des résidents du quartier.

. Le café propose une carte de petite restauration très réduite (assiette apéritive, fromage, saucisse sèche, dips, crackers, soupe, croque monsieur / glaces et gâteaux) à consommer sur place. Il n’y a pas d’espace cuisine vu que ce n’est que de la petite restauration.

### **Dérogations sollicitées :**

- 1) RRU, titre I, article 12 en ce que la construction d’une réserve et l’aménagement d’une terrasse ne visent pas au développement de la flore, ni d’un point de vue quantitatif, ni qualitatif.
- 2) R.R.U., titre I, article 13 car la surface imperméable est de plus de 50% et elle a été augmentée par rapport à la situation de droit (terrasse et réserve).
- 3) R.C.U. relatif à la fermeture des vitrines commerciales en ce que le café ne dispose pas de grille rétractile ou de volet ajouré.
- 4) R.R.U., titre II, article 3, superficie du séjour du logement arrière au 1<sup>er</sup> étage ne respecte pas la superficie minimale.
- 5) R.R.U., titre II, article 3, superficie de la cuisine/salon/salle à manger du logement situé dans les combles ne respecte pas la superficie minimale (à calculer à partir de 1m50).
- 6) R.R.U., titre II, article 3 en ce qui concerne la superficie de la chambre du logement situé dans les combles (à calculer à partir de 1m50).
- 7) R.R.U., titre II, article 8, en ce qui concerne la dimension du W.C. du logement arrière au 1<sup>er</sup> étage.
- 8) R.R.U, titre II, article 8, en ce que le logement arrière au 1<sup>er</sup> étage semble être un appartement 1 chambre et non un studio : un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables
- 9) R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne le séjour du logement arrière du 1<sup>er</sup> étage.
- 10) R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne la cuisine/salon/salle à manger du logement situé dans les combles.
- 11) R.R.U., titre II, article 10 en ce qui concerne la chambre du logement situé dans les combles.
- 12) R.R.U., titre II, article 12, en ce que les sdb, le WC du logement arrière au 1<sup>er</sup> étage ne dispose pas de dispositif de ventilation, ainsi que pour la ventilation de la sdb du logement des combles. Il en est de même pour la sdb des combles et le local poubelles.

### **Motivations :**

- 1) D'après les vues bruciel qui date de 1987, la parcelle a toujours connu un fort pourcentage d'espace imperméable. Il apparaît même qu'une annexe était présente au fond de la parcelle. Ce qui n'est plus le cas actuellement. Aujourd'hui l'espace réellement planté est de 21m<sup>2</sup>.
- 2) D'après les vues bruciel qui date de 1987, la parcelle a toujours connu un fort pourcentage d'espace imperméable. Il apparaît même qu'une annexe était présente au fond de la parcelle. Ce qui n'est plus le cas actuellement. Aujourd'hui l'espace réellement planté est de 21m<sup>2</sup>. La faible présence de détails sur les plans de droit ne permettent pas de savoir réellement comment se matérialisait la zone non bâtie.
- 3) Un engagement relatif à l'absence de ce volet a été signé par le demandeur et joint à la demande. Cette absence ne compromet pas le cachet de cette façade avant et son caractère architectural.
- 4) Même si une pièce peut être catégorisée comme chambre, cette espace est plutôt traité comme un studio. La cloison légère située entre le séjour et la chambre peut facilement être retirée pour ouvrir le séjour.
- 5) La superficie de l'espace salon/cuisine/salle à manger est la même que pour les appartements 1 chambre situé au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. Seule la chambre est plus petite (10m<sup>2</sup> à partir des 1m50).
- 6) Cette chambre mansardée est en effet plus petite (10m<sup>2</sup> à partir des 1m50). Malgré sa taille, la chambre apporte un espace nuit séparé du reste de l'appartement. Elle également offre plus d'intimité et de confort.
- 7) Le WC actuel fait 104x108cm (dans le RRU nous sommes à 80x120cm min.). Cela reste une petite différence. Néanmoins il est possible d'obtenir 120cm de long en déplaçant légèrement la cloison vers le couloir.
- 8) Une porte peut facilement être mise en place entre le hall et le séjour.
- 9) Il est possible de rajouter une fenêtre le long de la façade latérale. Ou de démolir le mur qui sépare la chambre du séjour afin de transformer l'appartement en studio et bénéficier de la lumière en façade arrière.
- 10) Un puit de lumière sur la partie plate du toit peut être rajouté afin d'obtenir une lumière zénithale supplémentaire.
- 11) Un second velux peut être rajouté dans cet espace pour répondre à cela et augmenter l'apport de lumière.
- 12) Des ventilations peuvent être rajoutées pour ces espaces.

**Bruciel de 1987 :**



**Bruciel de 1996 :**

