ARCH&TYPES

Av. de l'Hyppodrome, 125
B-1050 Bruxelles
Vox / Fax: +32 2 466 09 19
Email: arch_types@yahoo.fr

TVA: BE 0464 639 205
IBAN: BE80 0682 3630 6777
BIC: GKCCBEBB

Note explicative
(Cadre XIV)

Bruxelles, le 29/07/2025

Pièce jointe à la demande de permis d'urbanisme pour le compte de la société Climatec Srl, ayant son siège au 33 de la rue des Colombophiles à 1070 Anderlecht et propriétaire de l'immeuble sis à la même adresse.

Adresse concernée : *Rue des Colombophiles 33, 1070 Bruxelles*
Référence cadastrale : *21306D0135/00H000*

1. Situation existante :

L'immeuble concerné est situé au n°33 de la rue des Colombophiles, dans la commune d'Anderlecht, et appartient à la société Climatec Srl, dont le siège est établi à la même adresse. Ce bâtiment présente un gabarit de type ***Rez-de-chaussée + 3 niveaux*** *(Rez+3).*

Il a fait l'objet de deux permis d'urbanisme antérieurs :

- ***Permis délivré en 1990*** *: autorisation de construction de l'immeuble*
- ***Permis délivré en 2009*** *: installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du troisième niveau, attestant indirectement de l'existence de ce volume.*

1.1. Organisation selon les renseignements urbanistiques :

L'immeuble se compose de la manière suivante :

- ***Rez-de-chaussée*** *: espace utilisé comme entrepôt et atelier dans le cadre de l'activité de la société Climatec, spécialisée dans les systèmes de climatisation. À noter que dans le permis initial, le patio arrière figurait comme non couvert.*
- ***Premier étage (Rez+1)*** *: deux logements indépendants*
- ***Deuxième étage (Rez+2)*** *: un logement*
- ***Troisième étage (Rez+3)*** *: non mentionné dans le permis de 1990, mais identifiable dans le dossier de 2009, à travers les plans, les élévations et les photographies annexées, bien que sans affectation formellement définie (voir Annexe 1).*

1.2. Selon la situation as-build :

Dès sa construction en 1990, le bâtiment a été réalisé dans sa configuration actuelle, avec la couverture du patio arrière et la création du volume du troisième étage. Les ***photos aériennes disponibles sur la plateforme Bruciel****, datées de* ***1996****, confirment la présence de ces éléments.*

Selon les documents de l'époque et la situation actuelle :

- ***Rez-de-chaussée*** *: occupation par la société Notec (activité analogue à Climatec), avec patio couvert dès l'origine. Les plans de 1990 en attestent.*
- ***Rez+1*** *: deux logements*
- ***Rez+2*** *: un logement*

- ***Rez+3** : partie résidentielle en annexe (sans affectation administrative clairement enregistrée)*

2. ***Objet du projet :***

*La présente demande vise à **régulariser deux éléments bâtis** :*

- *Le **volume du troisième étage** (Rez+3), construit dès 1990 mais non expressément intégré dans le premier permis*
- *La **couverture du patio arrière**, également réalisée au moment de la construction mais non précisée dans les autorisations initiales*

Ces éléments ont été partiellement intégrés de manière tacite par l'administration, notamment via le permis délivré en 2009 pour les panneaux solaires installés sur le toit du Rez+3. Les plans et documents de cette époque montrent sans équivoque la présence du volume du Rez+3, validé selon nous, de fait.

En complément nous souhaitons proposer :

- *Création d'une **terrasse scindée en deux parties**, partiellement végétalisée, pour les deux logements situés au premier étage. Ceux-ci seront réorganisés en **appartements de trois chambres***
- *Division du **deuxième étage** en deux unités distinctes : un appartement de deux chambres et un autre de trois chambres*
- *Aménagement du **troisième étage** en un **logement deux chambres***
- *Création de **caves individuelles**, une par logement, en plus des espaces communs existants*
- ***Maintien de l'affectation d'atelier/entrepôt au rez-de-chaussée**, sans projet de transformation en espace commercial. Le local comporte un bureau annexe, mais n'est pas destiné à recevoir du public. La société Notec y exerce une activité technique (climatisation/ventilation), sans showroom.*

3. ***Dérogations identifiées :***

a. ***RRU : Titre I :** Article 4 - Profondeur : 1° :*

Selon la réglementation, la profondeur bâtie ne doit pas excéder les trois quarts de celle du terrain, hors zone de recul. Or, dans ce cas :

- *Le patio était initialement conçu comme non couvert, mais la couverture a été réalisée dès 1990, comme démontré dans les plans as-build*
- *Les constructions mitoyennes sont également bâties en profondeur sur leurs parcelles, ce qui rend la situation cohérente dans le contexte urbain de l'époque*
- *Le patio, peu accessible pour les logements du 1er étage et mal orienté pour l'ensoleillement, n'offrait pas de qualités suffisantes pour un espace extérieur*
- *Il a été jugé plus pertinent à l'époque d'y aménager une terrasse pour les appartements du premier étage*
- *Dans le projet actuel, l'accessibilité à la toiture-terrasse sera limitée afin de respecter le Code civil en matière de vues obliques et droites*
- *Une **zone végétalisée** est prévue sur la toiture, permettant une **rétention partielle des eaux pluviales**, grâce à une couverture en béton le permettant aisément.*

Voir annexe : photos aériennes 1987 & actuelle

b. ***RRU : Titre II : Chapitre 2 :** Article 10 – Eclairement naturel :*

*La réglementation impose qu'au moins **1/5e de la surface de plancher** bénéficie d'un éclairage naturel.*

Dans le cadre de ce projet :

- *Les façades existantes sont conservées, sauf quelques baies élargies pour renforcer la lumière naturelle dans les pièces nouvellement organisées (principalement au deuxième étage)*
- *Les **alèges maçonnées** de ces 4 baies seront supprimées et remplacées par des éléments **vitrés**, améliorant le confort lumineux sans altérer l'esthétique générale*
- *Certaines dérogations préexistantes selon les critères actuels du RRU, ont été atténuées soit par une **réduction de la surface des pièces concernées**, soit par une **augmentation de la taille des ouvertures***
- *Respecter strictement cette norme dans le cadre de ce bâtiment construit en 1990 impliquerait des interventions trop lourdes sur les façades validées à l'époque*
- *Le logement du Rez+3 ne présente pas de difficulté particulière à ce niveau*

Etant dans le cadre d'une construction existante nous essayons d'améliorer la situation là où il est aisé de le faire sans altérer l'esthétique générale du bâtiment. Il faut garder à l'esprit que cet immeuble fut construit à une époque où les surfaces des pièces étaient globalement plus généreuses qu'aujourd'hui. Aujourd'hui, le respect strict du RRU dans ce cas spécifique impliquerait des surfaces vitrées encore plus généreuses qu'elles ne le sont déjà avec une expression architecturale qui serait probablement très différentes également.

Ce ne serait probablement pas aisé à obtenir dans le contexte de l'immeuble existant sans une intervention très lourde.

4. Dispositions techniques envisagées :

*L'immeuble, construit au début des années 1990, dispose d'**Installations techniques encore adaptées aux besoins actuels**. Les installations de l'époque ont été prévues pour quatre logements et peuvent facilement être ajustées pour les nouvelles divisions proposées.*

- ***Les surfaces de déperdition et les châssis** existants seront maintenus, sauf pour les **quatre fenêtres agrandies***
- *Les **panneaux photovoltaïques installés en 2009** sont toujours en fonction et conformes au permis qui les autorise*

5. Conclusion :

*Le projet proposé se veut **raisonnable, cohérent et conforme aux réalités existantes**.*

Il vise à :

- ***Régulariser** l'état bâti réel datant de la construction initiale*
- ***Réorganiser les logements existants** pour les adapter aux standards actuels sans changer la volumétrie du bâtiment*
- *Maintenir un **haut niveau de confort résidentiel**, avec des surfaces généreuses et des espaces extérieurs pour la majorité des logements*

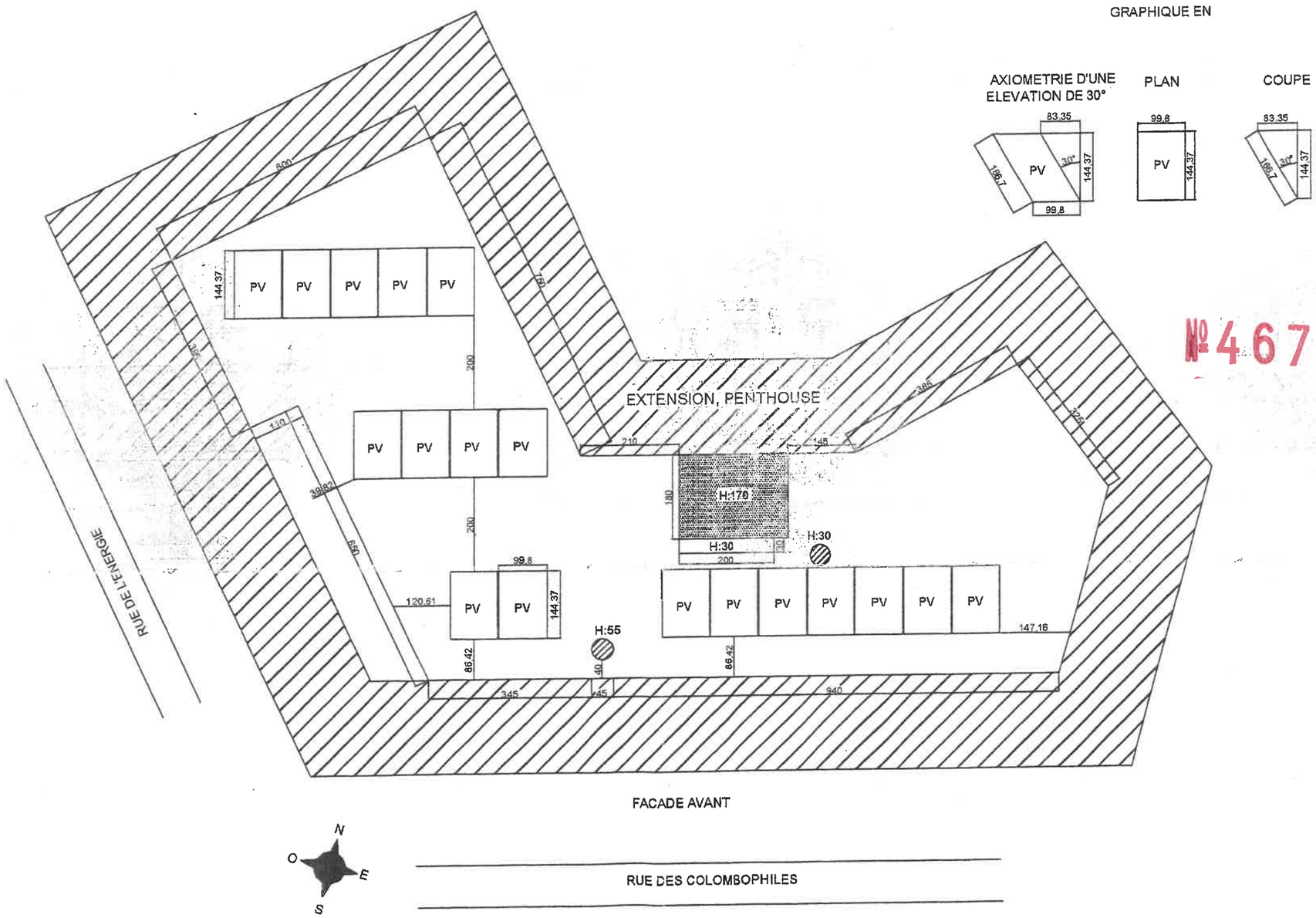
*Ce projet contribue à une **meilleure utilisation du bâtiment**, à la valorisation de ses qualités existantes sans altération de son **intégration dans le tissu urbain d'Anderlecht**.*

Bruxelles, le 29-07-2025

Jesus Manuel Perez Perez
Arch & Types sprl

Architecte

Annexe 1 : PU 2009 (4 pages)



№ 46743 II

Date	14/08/2009	**RENOVE ELECTRIC**	CLIENT : VANDERGOTEN LUCIEN RUE DES COLOMBOPHILES 133 B-1070 ANDERLECHT	PROJET : IMPLANTATION DE 18 MODULES 220WC GENERATEUR : 3960WC	ORGANISME DE CONTROLE ...../...../2009	Ech. : 1/100 / Folio : 1
Designer	ANTOINE.K	ZONING MARTIN RUSATIRALAAN, 9 B-1083 GANSHOREN TEL.: 02.268.40.18 - FAX : 02.262.28.62	DIT DOCUMENT IS EIGENDOM VAN RENOVE-ELECTRIC			RESEAU :
						SCHEMA : IMPLANTATION

VANDERGOTEN LUCIEN
RUE DES COLOMBOPHILES 133
1070 ANDERLECHT

Placement de panneaux photovoltaïques

FACADE AVANT GAUCHE

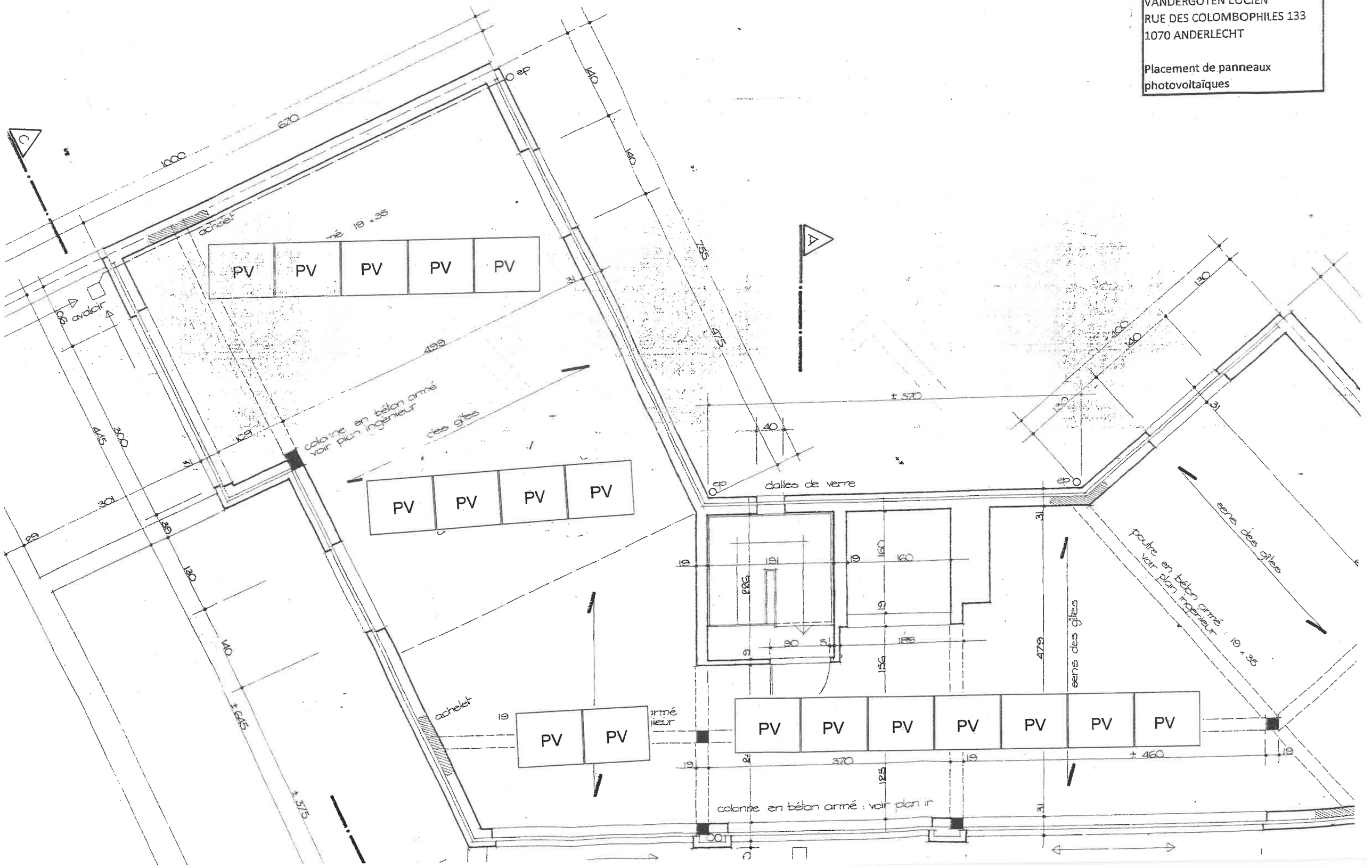
ECHELLE : 1 CM = 50 CM



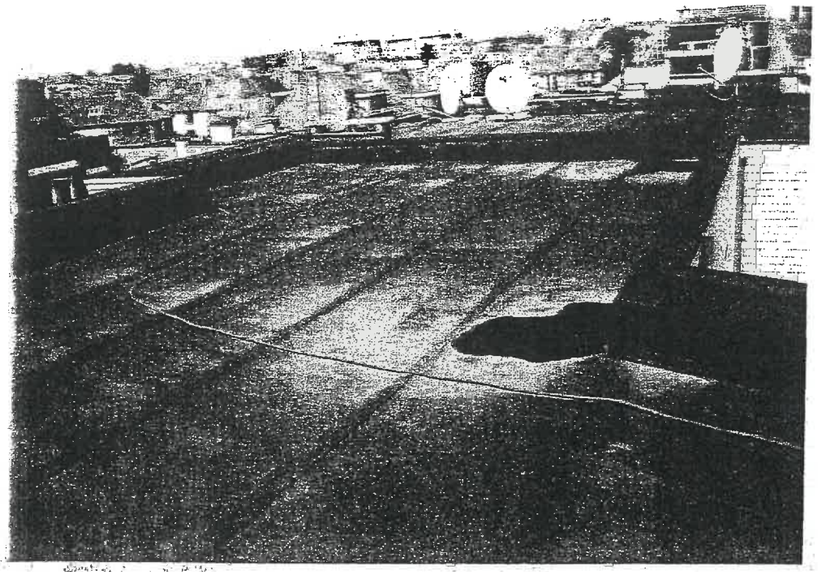
PLAN DE L'EXTENSION

VANDERGOTEN LUCIEN
RUE DES COLOMBOPHILES 133
1070 ANDERLECHT

Placement de panneaux photovoltaïques



VANDERGOTEN LUCIEN
RUE DES COLOMBOPHILES 133
1070 ANDERLECHT
INSTALLATION D'UN SYSTEME DE 18
PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES



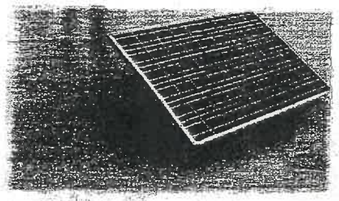
INSTALLATION DE 18 PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAIQUES SUR TOIT PLAT

VANDERGOTEN LUCIEN

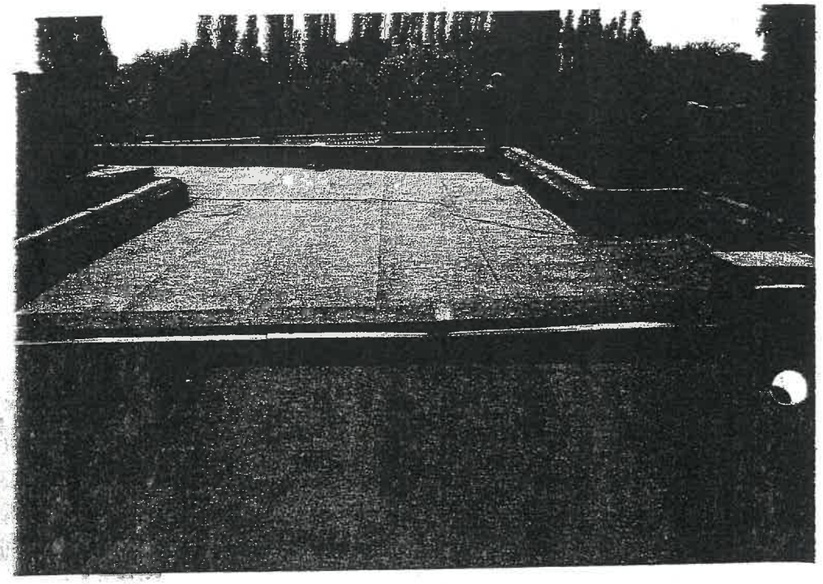
RUE DES COLOMBOPHILES 133

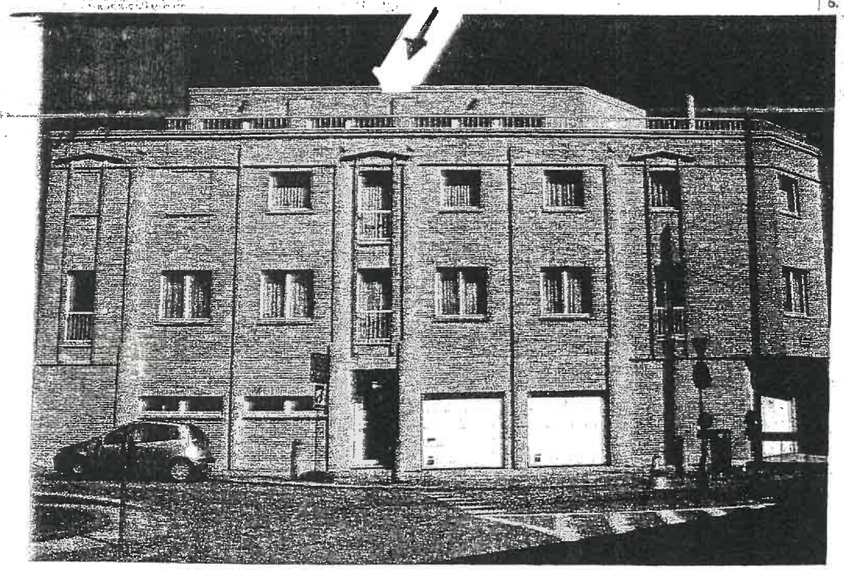
1070 BRUXELLES

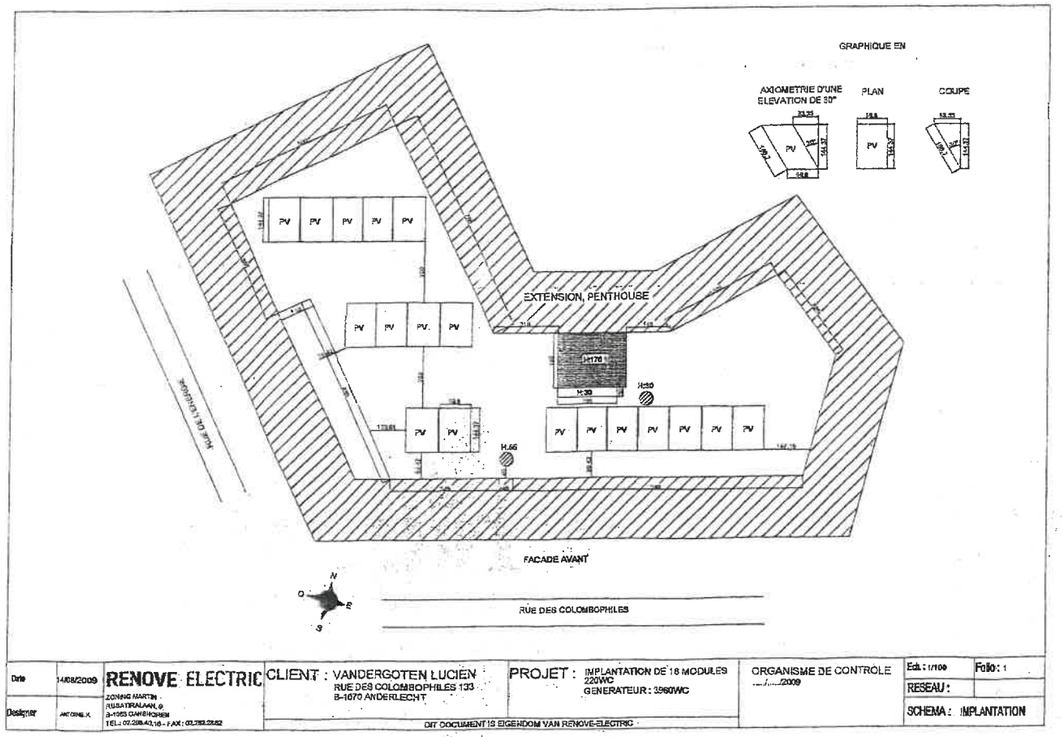




1. 18 PANNEAUX DE 220Wc/ PANNEAU ; PUISSANCE TOTAL = 3960 Wc
2. POSE SUR TOIT PLAT AVEC BACS CONSOLES
3. HAUTEUR MAXIMALE DU BAC 333 MM
4. INCLINAISON DES PANNEAUX 25°
5. IMPLANTATION : VOIR DESSIN
6. DIMENSION DES PANNEAUX : 1667 MM X 998 MM







Date	14/08/2009	RENOVE ELECTRIC ZONING MARTIN RUSATIRALAAN, 9 B-1063 GANSHOREN TEL.: 02.298.43.16 - FAX: 02.293.23.62	CLIENT : VANDERGOTEN LUCIEN RUE DES COLOMBOPHILES 133 B-1070 ANDERLECHT	PROJET : IMPLANTATION DE 18 MODULES 220WC GENERATEUR : 3960WC	ORGANISME DE CONTROLE ..../..../2009	Ech. : 1/100 Folio : 1 RESEAU : SCHEMA : IMPLANTATION
Designer	ANTONIE.K		DIT DOCUMENT IS EIGENDOM VAN RENOVE-ELECTRIC			

№46743 II

Annexe 2 : Renseignements Urbanistique (5 pages)

Anderlecht

Un autre regard

SERVICE
Service Inspection et Conformité urbanistiques

DATE
21/11/2024

1070

MASELIS & DEVRIESE, Geassocieerde
Notarissen
Boulevard Lambermont 336
1030 Schaerbeek

Coordonnées :

Référence communale du dossier : RU2024/19687- *(A rappeler dans toute correspondance)*
Personne de contact : Monika Czapska
Tel. : 02/800.07.52 – 02/558.09.25
Mail : ru@anderlecht.brussels
Votre référence : B/506936 004

Renseignements urbanistiques : Rue des Colombophiles 133
- un immeuble de rapport

Maîtres,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Rue des Colombophiles 133, cadastré 21306D0135/00H000,** nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

<u>Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.</u>

1. **En ce qui concerne la localisation :**

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **zones d'habitation à prédominance résidentielle.**

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. **En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm ;

Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).

Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », *Moniteur Belge du 17/10/2019.*

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : http://urbanisme.brussels,
Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.
Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html

Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet www.environnement.brussels ;

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml

La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.

En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Demande d'autorisation/permis/certificat	Objet	Décision et date
Demande de permis d'urbanisme n° 40266-PU	construire un immeuble d'habitation	Délivré le 09/01/1990.
Demande de permis d'urbanisme n° 46743-PU	Transformer sans modification du volume. (d'installation d'un système de 18 panneaux solaires photovoltaiques)	Délivré le 20/10/2009.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment d'angle	Rez+2	(3ème étage non repris dans le permis d'urbanisme)

2. **En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :**

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment d'angle	Rez	Garage	3	
	Rez	Entrepôt		Stockage
	+1	Logement	2	
	+2	Logement	1	

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à **3.**

Le bien concerné est un immeuble de rapport.

3. **En ce qui concerne les constats d'infraction :**

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. **En ce qui concerne les suspicions d'infraction :**

Le bien fait l'objet des suspicions d'infraction suivantes :

- Couverture du patio arrière ;
- Changement d'affectation du rez-de-chaussée d'un entrepôt en commerce.

Il convient donc d'entamer les démarches nécessaires à la mise en conformité du bien, soit via une remise en pristin état, soit via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme au terme de laquelle il conviendra de respecter la décision de l'autorité délivrante dans les délais et conditions exprimés.

5. **En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :**

Voir point 4.

ET

A notre connaissance les plans du bien ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne le nombre d'étages :

- Un 3ème étage ajouté au bâtiment malgré des plans de 1990 qui autorisent uniquement un bâtiment d'un gabarit rez-de-chaussée et deux étages.

Une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'**une demande de permis d'urbanisme** est nécessaire afin d'assurer la sécurité juridique du bien. (*)

(*) Les démarches peuvent être introduites auprès du service de l'urbanisme via leur site : https://www.anderlecht.be/fr/besoin-d-un-permis, par e-mail: urbanisme@anderlecht.brussels ou de les joindre par téléphone au 02/558.08.51.

Observations complémentaires.

Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. **Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.**

Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.

Cette attestation annule et remplace celle délivrée précédemment.

Veuillez agréer nos salutations distinguées.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

M. VERMEULEN

Par délégation :
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

Alain KESTEMONT

<u>Annexe 3 :</u> Photo aérienne Bruciel 1987 :



<u>Annexe 4 :</u> Photo aérienne Bruciel 2024 :



<u>Annexe 5 :</u> Photo aérienne Bruciel 1996 :

