

NOTE D'ACCOMPAGNEMENT

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME VISANT À APPORTER DES TRANSFORMATIONS À UNE MAISON UNIFAMILIALE SISE RUE GÉNÉRAL WANGERMÉE 2 À 1040 ETTERBEEK, À METTRE EN COFORMITÉ LA CONSTRUCTION D'UNE ANNEXE ARRIÈRE AINSI QU'À METTRE EN CONFORMITÉ L'AMÉNAGEMENT DES COMBLES EN LOCAUX HABITABLES

RÉF. COMM : 12300

La présente note fait suite à l'accusé de réception de dossier incomplet du 6 février 2025. Elle remplace la note explicative initiale.

I. HISTORIQUE ET DONNÉES DU DOSSIER**I.1**

Le demandeur de permis, Monsieur Stéphane Cleeren, est propriétaire d'un logement (maison unifamiliale) sis Rue Général Wangermée 2 à 1040 Etterbeek.

I.2

Cette maison unifamiliale se compose comme suit :

- Au niveau du sous-sol -2, de deux caves ;
- Au niveau du sous-sol -1, de deux séjours, de deux salles de douche avec WC (dont une située dans une annexe arrière) ainsi que d'une cour arrière.

Il convient d'indiquer qu'un escalier extérieur permet d'accéder à la cour depuis le séjour sis dans l'arrière-bâtiment ;

- Au niveau du rez-de-chaussée, d'un séjour, d'une salle à manger, d'une cuisine (située dans l'annexe arrière) ainsi que d'un bureau.

Il convient de relever qu'un escalier extérieur permet d'accéder à la cour depuis la cuisine ;

- Au niveau du 1^{er} étage, de deux chambres avec dressing, d'une salle de douche ainsi que d'un WC ;
- Au niveau du 2^{ème} étage, de deux chambres avec dressing, d'une salle de douche ainsi que d'un WC ;
- Au niveau des combles et grenier, de deux chambres dont une avec dressing, d'une salle de douche, d'un WC ainsi que d'une mezzanine de rangement.



Figure 1 *Façade avant de l'immeuble
(périmètre rouge)*



Figure 2 *Façade arrière de l'immeuble*



Figure 3 Vue aérienne de la façade avant de l'immeuble (périmètre rouge)



Figure 4 Vue aérienne de la façade arrière de l'immeuble (périmètre rouge)

II. SITUATION DE DROIT

II.1

Au Plan Régional d'Affectation du Sol, le bien est situé en zone d'habitation.

Il ne se situe pas dans le périmètre d'un PPAS ni dans celui d'un permis de lotir.

II.2

Il ressort des renseignements urbanistiques délivrés par la Commune d'Etterbeek le 23 février 2024 que la situation légale du bien est celle d'un logement (maison) unifamilial :

2) En ce qui concerne les destinations et utilisations licites de ce bien ainsi que le nombre de logements :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU, registres de la population, matrice cadastrale), la situation légale du bien est la suivante :

Localisation	Destination	Nombre	Utilisation
maison	Logement	1	unifamiliale

Pour un total de 1 logement(s) dans l'immeuble

Figure 5 Extrait des RU de 2024 (p. 3)



II.3

Les RU mentionnent en outre que la construction de l'annexe arrière ainsi que l'aménagement des combles en locaux habitables auraient été effectués sans l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme, de sorte qu'il convient de régulariser cette situation infractionnelle :

3) Observations complémentaires :

Il semblerait qu'une annexe ait été construite en façade arrière et que des locaux habitables aient été aménagés sous les combles sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Il convient de régulariser la situation dans les plus brefs délais.

Figure 6 Extrait des RU de 2024 (p.3)

III. OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS

III.1. Objet

La présente demande vise à :

- Apporter des transformations à une maison unifamiliale ;
- Mettre en conformité la construction d'une annexe arrière ;
- Mettre en conformité l'aménagement des combles en locaux habitables.

III.1. Rappel des principes

Sur le plan des principes, il y a lieu de rappeler que le préambule du Titre II du Règlement Régional d'urbanisme, concernant les normes d'habitabilité des logements, précise que ce dernier « **impose de tendre vers** les dimensions minimales dans le cas de logements neufs réalisés dans un immeuble existant et impose **d'améliorer la conformité** des logements à ces dimensions minimales lors de transformations de logements existants » (nous soulignons).

Par ailleurs, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat qu'en ce qui concerne les demandes de permis de régularisation, il convient d'avoir égard aux normes applicables au jour de la commission de actes et travaux (sauf si les règles applicables au moment de l'introduction de la demande sont plus souples et ce, en vertu du principe de l'application de la loi pénale la plus douce).

« L'octroi ou le refus d'un permis d'urbanisme de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis »¹.

III.3. Application

Comme explicité plus haut (voy. *supra* point III.1), outre le fait de mettre en conformité la construction de l'annexe arrière ainsi que l'aménagement des combles en locaux habitables, la

¹ C.E., 23/02/2023, n°255.884 ; C.E., 20/09/2022, n°254.543 ; C.E., 24/06/2021, n°251.060 ; C.E., 20/11/2020, n°248.983.

présente demande a pour objet plus large d'effectuer plusieurs travaux de transformation au sein de l'immeuble afin d'en améliorer l'habitabilité et de lui conférer davantage d'agrément.

III.3. Application

III.3.1. Mise en conformité de la construction de l'annexe arrière

a)

Cet objet a été intégré à la demande de permis suite à l'accusé de réception de dossier incomplet, lequel indique qu'il y a lieu de faire parvenir les éléments suivants : « *Compléments de note explicative visant à demander et motiver les dérogations au RRU titre I, articles 4 et 6 pour une partie de l'annexe. Le fait que cette annexe existe depuis de nombreuses années est un argument en faveur de cette mise en conformité que vous pouvez développer* ».

b)

Ceci étant dit, les photographies aériennes de l'époque permettent d'attester que l'annexe arrière existe depuis, à tout le moins, les années 1930-1935 :

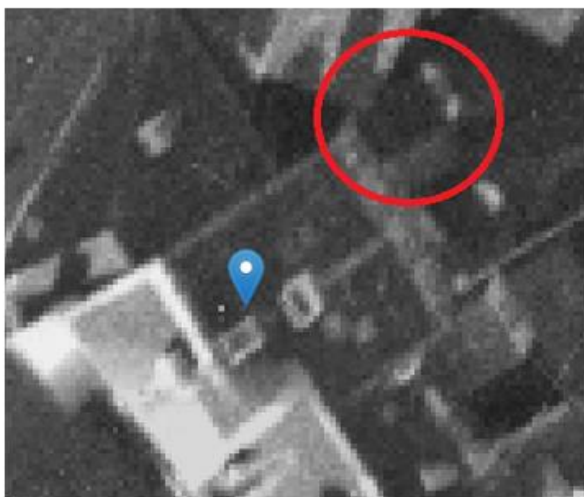


Figure 7 Vue aérienne de l'immeuble avec son annexe (cercle rouge) – situation en 1930-1935 (BruGIS)

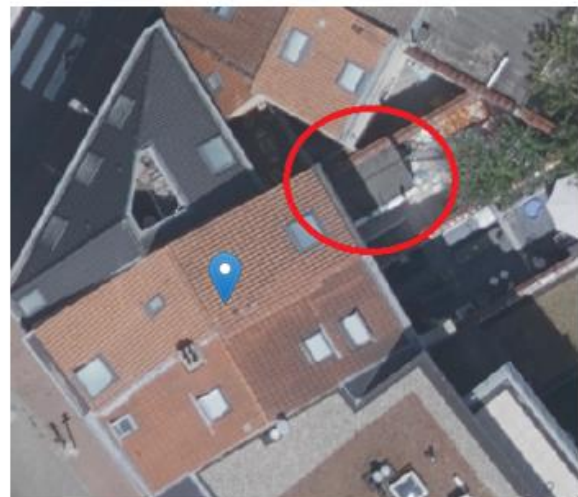


Figure 8 Vue aérienne de l'immeuble avec son annexe (cercle rouge) – situation actuelle (BruGIS)

Ainsi, cette situation est antérieure à 1962, soit antérieure à l'entrée en vigueur de la Loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 qui instaure, pour la première fois, l'infraction de maintien d'actes et travaux réalisés sans permis.

Elle est également antérieure à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme.

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat précitée, les dérogations ne devraient pas être sollicitées. Aussi, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU sont sollicitées à titre purement conservatoire uniquement en raison de la demande qui a été faite au demandeur dans le cadre de l'accusé de réception de dossier incomplet.

c)

En tout état de cause, lesdites dérogation doivent pouvoir être accordées.



En effet, eu égard aux plans, elle ne dépasse pas le moins profond de plus de 3 mètres, à savoir le voisin de droite. Quant au voisin de gauche, il est entièrement construit (cf. terrasse jusqu'en fond de parcelle) et ne le dépasse que de moins d'1 mètre.

En outre, cette annexe se situe en retrait par rapport au voisin de droite.

III.3.2. Transformation d'une maison unifamiliale et mise en conformité de l'aménagement des combles en locaux habitables

a)

Au niveau du sous-sol -2, la cave n°1 est maintenue tandis que la cave n°2 est réaménagée en vue d'accueillir un grand local vélos de 7 emplacements.

b)

Au niveau du sous-sol -1, le séjour situé à front de voirie est réaménagé en un bureau de 8m². Une cloison interne est supprimée afin de conférer au local davantage d'habitabilité.

Le séjour situé dans l'arrière-bâtiment est quant à lui réaménagé en une grande salle de fitness de 17,5m², augmentant ainsi le confort de l'ensemble des occupants de l'immeuble. Une cloison est supprimée afin d'optimiser l'espace de la pièce.

Un vestiaire est également aménagé dans la petite pièce attenante à la salle de douche située en milieu de niveau. L'accès à ce vestiaire depuis le bureau est condamné, tandis qu'un nouvel accès est créé depuis le couloir.

La salle de douche avec WC sise dans l'annexe arrière est quant à elle supprimée et remplacée par une buanderie.

Enfin, la cour arrière est partiellement carrelée - sur une superficie de 2,5m², au niveau de l'escalier extérieur partant de la salle de fitness - et pour le surplus réaménagée en un jardin avec pelouse de 20,5m², ce afin de respecter le RRU (articles 12 et 13 du Titre 1) et d'offrir aux occupants de l'immeuble un cadre de vie écologique et agréable.

A la lecture des plans, il apparaît que :

- La surface éclairante du bureau est de 15,5% et n'atteint donc pas les 20% requis par le RRU (article 10 du titre 2). Il en est de même de la hauteur sous plafond qui est de 2,46m au lieu des 2,50m prescrit par le RRU (article 4, titre 2) ;
- Les hauteurs sous plafond de la buanderie atteignent 2,01m et 2,07m au lieu des 2,20m requis par le RRU pour les locaux non habitables (article 4 du titre 2).

Des dérogations au RRU sont par conséquent sollicitées, ce dans la mesure où elles résultent de la configuration des lieux (dont la typologie des façades avant et arrière). Par ailleurs, la buanderie étant un local non habitable, la dérogation aux normes de hauteur sous plafond doit pouvoir être accordée.



c)

Le rez-de-chaussée de l'immeuble fait l'objet d'un réaménagement en vue de créer un grand séjour de 42m² avec salon TV à front de voirie (en remplacement du bureau), salon, salle à manger et cuisine.

La baie vitrée en façade arrière, au niveau de la salle à manger, est agrandie afin de conférer au séjour davantage de luminosité et d'ensoleillement qu'auparavant.

L'escalier extérieur permettant d'accéder à la cour depuis l'annexe arrière (cuisine) est supprimé. Ainsi, la porte-fenêtre sise en façade arrière de l'annexe est remplacée par une fenêtre plus petite.

En compensation, une nouvelle baie vitrée est créée en façade latérale de l'annexe, ce dans le respect des règles en matière de distances pour les fenêtres prescrites par le Code civil (article 3.132). A cette fin, la chaudière sise dans la cuisine est déplacée, de même que les conduits d'évacuations. Ainsi, l'actuelle cheminée est supprimée et les conduits sont tirés en toiture.

Enfin, la toiture plate de l'annexe arrière est verdurisée.

A la lecture des plans, il apparaît que la hauteur sous plafond de la cuisine est de 2,30m et n'atteint donc pas les 2,50m requis par le RRU (article 4 du titre 2). Une dérogation au RRU est par conséquent sollicitée, ce dans la mesure où elle résulte de la configuration des lieux. En outre, il s'agissait d'ores et déjà d'un local habitable de sorte que la dérogation doit être considérée comme étant de droit.

d)

Le premier étage de l'immeuble est maintenu dans sa configuration actuelle et se compose d'une chambre de 9m² avec dressing attenant située à front de voirie, d'une grande chambre de 11,5m² avec dressing attenant située dans l'arrière-bâtiment, d'une salle de douche ainsi que d'un WC.

e)

Le deuxième étage de l'immeuble est maintenu dans sa configuration actuelle et se compose d'une chambre de 9m² avec dressing attenant située à front de voirie, d'une grande chambre de 11,5m² avec dressing attenant située dans l'arrière-bâtiment, d'une salle de douche ainsi que d'un WC.

f)

Dans les combles et grenier, il est projeté une grande chambre de 14m² avec dressing, une chambre de 11,2m², une chambre de 8m² avec un bureau (mezzanine), une salle de douche et un WC. Trois fenêtres en toiture confèrent aux locaux habitables luminosité et ensoleillement. Ainsi, ces derniers bénéficient d'une superficie éclairante supérieure au 1/12^{ème} de leur superficie plancher, conformément aux prescriptions du RRU relatives aux logements dans les combles (article 10 du titre 2).

De même, les prescriptions du RRU en matière de hauteur minimum sous plafond dans les combles, à savoir 2,30m portant au moins sur la moitié de la superficie plancher (article 4 du titre 2), sont respectées par le projet.

En outre, en ce qui concerne la chambre de 8m² avec bureau projetée en mezzanine, les prescriptions spécifiques du RRU s'appliquant aux mezzanines habitables (article 5 du titre 2) sont respectées, à savoir :



- Une hauteur sous mezzanine d'au moins 2,10 mètres. En l'espèce, cette hauteur atteint 2,54 mètres (2,34 mètres sous le faîte) ;
- Un volume total du local égal ou supérieure à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50m. En l'espèce, le volume total de cette dernière est de 66,2m³, soit supérieur à 55m³ (somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50m).

En conclusion, le projet de transformation d'une maison unifamiliale sise Rue Général Wangermée 2 à 1040 Etterbeek, de la mise en conformité de la construction de l'annexe arrière ainsi que de la mise en conformité de l'aménagement de ses combles en locaux habitables, procède d'une volonté du demandeur de permis d'améliorer l'habitabilité du logement et de lui conférer davantage d'agrément.

Le bien-être des occupants de l'immeuble est renforcé par l'aménagement d'une salle de fitness ainsi que d'un salon TV. Les espaces communs sont donc en nombre suffisant.

De même, afin d'offrir aux occupants un cadre de vie écologique et agréable, la cour arrière est aménagée en jardin avec pelouse et la toiture plate de l'annexe arrière est verdurisée.

Le réaménagement des sous-sols permet quant à lui de doter chaque chambre d'un emplacement vélo, ce qui représente un agrément certain.

En outre, comme exposé précédemment, quelques dérogations au titre 2 du RRU demeurent mais celles-ci résultent de la configuration des lieux et étaient d'ores et déjà existantes en situation de droit.

Enfin, si l'annexe arrière déroge aux articles 4 et 6 du titre 1 du RRU, de telles dérogations sont régulièrement acquises dès lors que ladite annexe a été construite avant 1962 et bien antérieurement à l'entrée en vigueur du RRU. En tout état de cause, il est juridiquement inexact de considérer que ces dérogations doivent être sollicitées.

Pour le surplus, Monsieur l'Architecte se charge de déposer les documents manquants repris dans l'ARI.

Lauriane OLIVIER
☎ 02 501 61 07
l.olivier@wery.legal

