



DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – NOTE EXPLICATIVE

Régularisation d'un immeuble de rapport par l'augmentation du nombre de logement de 2 à 3, avec changement d'utilisation du rez-de-chaussée en crêperie/tea room.

Chaussée de Ninove 389 - 1070 Anderlecht
4e Division – Section B - Parcelle n°14L9



La présente demande de Permis d'urbanisme porte sur « *la Régularisation d'un immeuble de rapport par l'augmentation du nombre de logement de 2 à 3, avec changement d'utilisation du rez-de-chaussée en crêperie/tea room et des différentes extensions arrières.* » située Chaussée de Ninove 389, à 1070 Anderlecht.

Au regard du PRAS, la parcelle est située dans une zone d'habitation et dans une zone d'enseignes et de publicités au niveau du RRU.

Situation de droit

Les documents graphiques disponibles aux Archives de la commune d'Anderlecht nous renseignent les niveaux suivants du bâtiment :

- Les plans du rez-de-chaussée et du sous-sol ;
- La coupe A'A partielle ;
- La façade avant et la façade arrière partielle;

Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme datant du 8 novembre 1937. Cette demande de Permis d'Urbanisme visait à transformer le rez-de-chaussée et la vitrine en façade avant d'un immeuble à deux étages avec combles.

Le bâtiment est reconnu comme une maison de commerce à deux étages de logement avec combles. Le bâtiment est composé de deux niveaux de sous-sol. Le 1^{er} sous-sol est composé des différentes caves, ainsi qu'une laverie et une cour en fond de parcelle.

Le plan du rez-de-chaussée est composé de deux entrées, l'une sur la gauche permet l'accès au commerce tandis que celle de droite permet l'accès aux logements. On retrouve donc le commerce traversant le rez-de-chaussée ayant une cuisine en fond de parcelle en relation avec une terrasse et le vide sur la cour sur le côté droit. Le reste du rez-de-chaussée est composé du hall des logements ainsi que la circulation verticale.

Pour finir, les étages du bâtiment ne sont pas disponibles aux archives mais ceux-ci sont affectés à du logement et est donc composé de deux étages et des combles affectés à du logement.

D'un point de vue des matériaux de la façade avant, le soubassement est en Granito noir, les encadrements et seuils sont en pierre bleue et les châssis en bois aux étages tandis que la brique de parement est de teinte beige.

En façade arrière, on retrouve un cimentage de ton brun, les châssis sont en bois de ton brun et les seuils en pierre bleue.

Situation de fait

L'analyse de la situation existante de fait, mise en comparaison avec la situation de droit, met en lumière des modifications n'ayant pas fait l'objet de demande de Permis d'Urbanisme. D'une part, nous pouvons constater des modifications de volume au niveau des extensions réalisées en façade arrière ainsi que la fermeture des terrasses, la création de chiens assis mais aussi de la fermeture de la cour située au sous-sol. D'autre part, l'augmentation du nombre de logements passant de deux à trois logements.

De plus, le procès-verbal rédigé par l'administration communal d'Anderlecht soulève les différents travaux/actes qui ont été exécutés dans l'immeuble à savoir :

- Augmentation du nombre de logements passant de deux à trois logements.
- Construction d'annexe située à l'arrière gauche entre 1996 et 2004 au premier et deuxième étage.
- La fermeture des terrasses située à l'arrière droit au RDC et aux étages en 2006.
- La fermeture de la cour se trouvant au sous-sol et se retrouve maintenant au rez-de-chaussée en 2006.
- La création de chiens assis sur la toiture en 2009.

Le bâtiment en situation existante de fait est composé comme suit : Au deuxième sous-sol, on retrouve donc les caves tandis que le premier sous-sol est composé d'une laverie, de locaux communs et le local compteurs. De plus, nous pouvons constater la première augmentation de volume en fond de parcelle par le fait que la cour située au sous-sol a été refermée et se retrouve au rez-de-chaussée. Ceci engendre l'augmentation du 1er sous-sol de 14.7m².

Au niveau du rez-de-chaussée, les modifications par rapport à la situation de droit sont la fermeture de la terrasse par la mise en place d'un sas et le maintien du WC existant de la situation de droit et la fermeture du vide sur cour créant de ce fait une cour au rez-de-chaussée. Cette transformation réalisée en 2006 engendre une augmentation du volume du rez-de-chaussée de 3.4m².

Au niveau du premier étage, les modifications ont été effectuées au niveau de la façade arrière par tout d'abord la fermeture de la terrasse afin d'y aménager une salle de douche et d'autre part, la construction d'un volume au-dessus de l'annexe du rez-de-chaussée afin d'aménager une cuisine. On retrouve donc une unité de logement une chambre où l'on retrouve la chambre et le dressing situés en façade avant tandis que le salon est centrale et que la cuisine, salle à manger se trouvent en façade arrière ainsi que la salle de douche. Ces modifications ont été réalisées entre 1996 et 2006 et engendrent une augmentation du volume de 19.8m².

Au niveau du deuxième étage, les modifications et l'aménagement sont identiques que le premier étage sauf que la profondeur de la salle de douche est de 50 cm plus petite et constitue la seconde unité de logement. Ces modifications ont été réalisées entre 1996 et 2006 et engendrent une augmentation du volume de 18.4m².

Enfin, au niveau des combles se trouve la troisième unité de logement composée du salon et de la salle à manger en façade avant tandis que la cuisine et la salle de douche se trouvent en façade arrière. De plus, un escalier interne permet d'accéder à la chambre se trouvant sous la toiture. Les modifications effectuées au niveau des combles sont tout d'abord le changement d'affectation de celles-ci en logement et la construction de deux lucarnes, l'une située façade avant et l'autre située en façade arrière. La construction des deux lucarnes engendre une augmentation de volume de 3.6m² par rapport au volume de la situation de droit. Pour finir une troisième lucarne a été construite elle aussi en 2009 et permet d'avoir de la lumière naturelle à la pièce se trouvant sous la toiture.

D'un point de vue des matériaux de la façade avant, le soubassement est en Granito noir, les encadrements et seuils sont en pierre bleue tandis que la brique de parement est de teinte beige. Les châssis sont en PVC blanc sauf la porte des logements qui est en métal de ton noir.

En façade arrière, on retrouve un cimentage sur façade de ton brun, les châssis sont en PVC de ton blanc et les seuils en pierre bleue.

Situation projetée

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur « *la Régularisation d'un immeuble de rapport par l'augmentation du nombre de logement de 2 à 3, avec changement d'utilisation du rez-de-chaussée en crêperie/tea room et des différentes extensions arrières.* » située Chaussée de Ninove 389, à 1070 Anderlecht.

L'objectif du projet est de demander la régularisation du changement d'utilisation ainsi que des différentes modifications apportées dans le temps que ce soit externes et internes en y apportant certaines transformations afin de se conformer au règlement d'urbanisme.

Au niveau des sous-sols, ceux-ci sont aménagés afin de retrouver les trois caves des unités de logement qui sont situées au deuxième sous-sols tandis que le premier sous-sol est aménagé et on retrouve les deux caves associées au commerce situées en façade arrière, un local vélos-poussettes centrale et enfin un local entretien, un local poubelles et le local compteurs situés en façade avant.

Au niveau du rez-de-chaussée, la modification réalisée est situation projetée est l'ajout de portes afin de séparer l'espace de consommation avec la cuisine et les sanitaires.

Au premier et au deuxième étage, les interventions sont identiques et consistent à agrandir la baie donnant sur la cuisine afin d'avoir la lumière naturelle nécessaire pour le séjour et ensuite l'installation d'une porte afin de créer un sas entre les sanitaires et l'espace de vie.

Au niveau des combles, l'intervention consiste à démolir une partie du mur centrale afin d'avoir un studio traversant et de supprimer la chambre sous toiture et d'y installer un rangement supplémentaire (grenier).

En façade avant le caisson de volet apparent est supprimé et le reste de la façade est maintenue. En façade arrière, on retrouve un cimentage sur façade de ton brun, les châssis sont en PVC de ton blanc et les seuils en pierre bleue.

Concept général

Le projet consiste en l'ouverture d'un Tea Room proposant une consommation sur place et à emporter, dans un espace accessible au public de +/- 40 m². L'établissement aura une capacité d'accueil de 26 personnes assises. L'ambiance sera conviviale, familiale et axée sur la détente autour de boissons chaudes et gourmandises sucrées.

Heure d'ouverture et personnel : ouverture au public : de 12h00 à 22h00, 6 jours sur 7. Horaires du personnel : environ de 11h30 à 22h30 (mise en place et nettoyage compris). Personnel : 2 à 3 personnes selon l'affluence (gérant + employé(s) polyvalent)

Type d'aliments et boissons proposés

Boissons chaudes : café, thé, chocolat chaud, cappuccino, latte, etc.

Boissons froides : jus, smoothies, sodas, milkshakes, eaux aromatisées.

Préparations sucrées : crêpes, gaufres, glaces, pâtisseries légères.

Petites collations : toasts sucrés/salés. Aucun plat cuisiné complexe ou viande n'est prévu.

Types de cuissons

Cuissons simples et rapides : Gaufrier électrique - Crêpière électrique - Petit four pour réchauffage

Appareil à milkshake / blender - Machine à café professionnelle - Hotte à extraction (cuissons sans friture, sans fumées grasses).

Approvisionnement : livraison quotidienne ou hebdomadaire par fournisseurs locaux (produits congelés, laitiers, farines, fruits, boissons)

Dérogations

La demande de permis sollicite les dérogations suivantes :

- **RRU, Titre I chapitre 4, article 13 : Maintien d'une surface perméable** : la surface imperméable est de 100%, celle-ci provient tout d'abord de la situation de droit qui était de 100% par le fait de la cour composé de pavés. De plus, celle-ci se trouvait au niveau du premier sous-sol mais se trouve maintenant au niveau du rez-de-chaussée tout en gardant sa superficie initiale.
- **RRU, Titre II, article 10, éclairage naturel** : La superficie nette éclairante de la pièce de vie du studio est inférieure à un minimum 1/5^{ème} de la superficie plancher : la superficie du studio au niveau des combles est de 34 m², la superficie nette éclairante nécessaire ($34 \text{ m}^2 / 12 = 2,8 \text{ m}^2$), la superficie du vitrage est de 1,51 m². Le demandeur souhaite solliciter les dérogations relative à l'éclairage naturel afin de privilégier la superficie des espaces plutôt que de limiter ceux-ci en fonction des fenêtres actuelles.
- **RRU, Titre I, article 4 : ne pas dépasser les ¾ de la parcelle** : le rez-de-chaussée dépasse les ¾ de profondeur de la parcelle. Mais celle-ci provient de la situation légale du bien pour la partie gauche de la parcelle mais aussi de par la fermeture de la terrasse au rez-de-chaussée.

Fait à Bruxelles, le 04/02/2026