Note explicative

Modifications du 26/08/2026 suite à l'accusé de réception de dossier incomplet du 08/07/2026

Concerne la demande de permis pour :

Pour un bien situé :
Rue de la Vanne 25A – 1000 Bruxelles

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les échevines et échevins,
Mesdames et Messieurs de l'administration communale,

Nous vous présentons ci-après la demande de permis pour le bâtiment Rue de la Vanne 25A, 1000 Bruxelles.

Le contexte

L'immeuble est un bâtiment mitoyen à deux façades. Il est constitué de six appartements.

Après consultation du service des archives et du service urbanisme, les derniers plans du bâtiment datent de 1925 et concernent l'ajout d'un étage supplémentaire. La situation légale du bâtiment reprend une maison unifamiliale avec caves et extensions en façade arrière.

Les plans de la situation de fait reprennent l'occupation actuelle du bâtiment qui est divisé en six logements. L'immeuble comprend une servitude de passage pour le hangar situé en fond de parcelle. Monsieur X dispose d'une liste des locataires de l'immeuble depuis 1959 pour les appartements du rez-de-chaussée au 3e étage et de janvier 1996 (1ère occupation) pour l'appartement du 4ème étage sous toiture. Cette liste est disponible dans les annexes du permis. Les contrats de baux ont été conservés et peuvent servir de preuve supplémentaire si nécessaire.

Suite à l'accusé de réception de dossier incomplet du 08/07/2026, nous vous présentons ci-après différentes preuves d'occupation avant le 1er décembre 1993 : date d'entrée en vigueur de l'article 84, § 1er, 5° de l'ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme du 29 août 1991 tel que modifié par l'Ordonnance du 23 novembre 1993 (notamment pour le changement du nombre de logements, sans avoir effectué de travaux soumis à autorisation ou permis pour l'aménagement de ceux-ci).

Vous trouverez en annexe l'historique des compteurs gaz et électricité fourni par Sibelga. Sans compter celui des communs dont la date n'a pas pu être retrouvée, l'historique reprend quatre compteurs d'électricité présents dans l'immeuble avant 1993 :
- Pour l'entre-sol,
- Pour le 1er étage,
- Pour le 2e étage,
- Pour le 3e étage

En 1996, l'immeuble en comptait deux de plus. Cela s'explique car la première occupation des appartements au rez-de-chaussée et au 4e étage date de 1996. La facture Sibelga du 04/10/1995 jointe en annexe confirme le placement de ces compteurs pour le rez-de-chaussée et le 4e étage.

Une autre preuve de la division de l'immeuble en appartements antérieure à 1993 est le contrat d'assurance Responsabilité Civile datant de 1975 et confirmant la présence de 4 unités de logements. Ce contrat est joint à cette note.

En guise de preuve supplémentaire, les plus anciens baux conservés vous sont également transmis en annexe :
- Pour le rez-de-chaussée : Bail du 1996.01.21 Creplet : bail non enregistré + convention de blocage de

la garantie locative CGER constituée le 23.01.1996

- Pour l'entre-sol : Bail du 1997.06.07 Miniaman : bail non enregistré + avis d'échéance du 03.07.1997 de la police incendie Winterthur souscrite par le locataire pour couvrir le bien loué.

- Pour le 1er étage : Bail du 1993.03.01 Fassin : bail enregistré et bail du 01.03.1961 non enregistré au nom de Mr Fassin

- Pour le 2e étage : Bail du 1993.10.18 Dusausoit : bail enregistré + convention de blocage de la garantie locative BBL constituée le 08.11.1993.

- Pour le 3e étage : Bail du 1982.03.12 Peduzzi : bail non enregistré + dossier avocat Ferrant du 20.09.1991 contre Peduzzi.

- Pour le 4e étage : Bail du 1995.12.21 Seront : bail non enregistré + convention de blocage de la garantie locative Anhyp constituée le 29.12.1995.

Les baux suivants jusqu'à ce jour sont également à votre disposition sur simple demande.

Vous trouverez, toujours en annexe, une série de preuves supplémentaires :

- Régie du gaz de Bxl devis du 05.08.1958 + reçu paiement du 14.08.1958 pour le placement de 5 compteurs de gaz dans l'immeuble.
- Devis de l'électricien Galesloot du 11.08.1958 pour les travaux d'électricité et de parlophonie dans tous les appartements de l'immeuble ainsi que dans les communs et les caves.
- Devis plombiers Marcel Fontaine du 27.08.1958 pour les travaux du placement des nouveaux sanitaires dans tous les appartements de l'immeuble avec raccordement aux égouts.
- Attestation du PV du 30.09.1958 par E. Cavenaile pour le contrôle électrique des communs, des caves et des 4 étages (entre-sol, 1er, 2ème et 3ème étage) de l'immeuble Vanne 25A.
- Attestation Vinçotte du 14.12.1995 pour le contrôle de l'électricité de l'appartement du rez-de-chaussée Vanne 25A.
- Attestation Vinçotte du 22.12.1995 pour le contrôle de l'électricité de l'appartement du 4ème étage Vanne 25A
- Diverses factures (1969, 1981 et 1987) pour du sanitaire dans les appartements de l'immeuble.
- Décompte du 17.09.1964 de la Cie des Compteurs de Chaleurs pour la consommation des radiateurs des 4 appartements (entresol + 3 étages).
- Décompte du 10.10.1989 de Caloribel pour la consommation des radiateurs des 5 appartements (rez conciergerie + entresol + 3 étages).

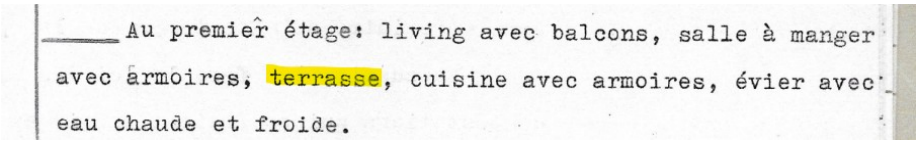
L'ensemble de ces éléments permettent de prouver que la division de l'immeuble en appartements a eu lieu vers 1958, soit bien avant le 1er décembre 1993.

La demande de permis vise aussi à régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée en façade arrière pour laquelle la date de construction est inconnue. L'extension est cependant visible sur Bruciel au moins depuis 1977.

Le projet

Aujourd'hui, le propriétaire souhaite régulariser la situation urbanistique du bâtiment et la division de la maison en plusieurs logements. L'immeuble sera dédensifié de la situation de fait car il accueillera cinq logements au lieu des six présents aujourd'hui.

Une terrasse a été aménagée à l'arrière au premier étage. Cette terrasse sera conservée car elle permet à l'appartement de jouir d'un espace extérieur. Afin d'éviter les vues directes sur le voisin n° 23, un pare-vue fixe et opaque est prévu pour rehausser le mur existant de 1m60 jusqu'à 1m90. Dans l'acte de vente publique du 17/06/1958, la terrasse est déjà mentionnée au premier rôle dans la description du bien :



Au premier étage: living avec balcons, salle à manger avec armoires, terrasse, cuisine avec armoires, évier avec eau chaude et froide.

La copie complète de cet acte est joint en annexe.

Une terrasse est créée au 3e étage pour permettre au logement de bénéficier lui aussi d'un espace extérieur. Cette terrasse ne s'étend pas sur l'ensemble de la toiture plate pour limiter les vues vers les voisins.

Le projet prévoit également d'améliorer le confort du bâtiment en isolant la façade arrière. Un traitement différent au niveau du rez-de-chaussée arrière est réalisé pour assurer une protection plus poussée dans ce lieux de passage.

Le hall d'entrée qui est très généreux permet à l'immeuble de bénéficier d'un local vélo idéal, déjà opérationnel aujourd'hui.

Les infractions

Hauteur sous plafond
Les hauteurs dans le séjour et la cuisine de l'appartement du 1er étage sont insuffisantes (à 3cm près pour le séjour). La hauteur de ces locaux n'a cependant pas été modifiée depuis la construction du bâtiment. Cette situation étant une situation existante, nous demandons une dérogation au RRU.

Superficie nette éclairante
Le séjour de l'appartement du 2e étage n'a pas la surface nette éclairante suffisante cependant, c'était déjà le cas dans la situation de droit du bâtiment.
Cette situation étant une situation existante, nous demandons une dérogation au RRU.

Surface des pièces
Le séjour et cuisine de l'appartement au 3e étage est légèrement plus petit que 28m² (25.13m²). Cette configuration est due à la taille même de la pièce. Cette dérogation nous semble acceptable étant donné le confort de la pièce. En effet, la pièce bénéficie d'une belle hauteur sous plafond pour une pièce située en dernier étage (2m92), elle bénéficie d'une orientation sud-ouest qui rend la pièce très lumineuse la plupart du temps durant l'année et la terrasse ajoutée de 2.91m² permet de combler ce manque d'espace pour atteindre 28.04 m² d'espace habitable intérieur et extérieur.

Isolation du bâtiment
Dans le but d'améliorer les performances énergétiques des appartements, les façades arrières sont isolées et dépassent par endroit la profondeur maximale bâtissable. Ces dépassements ne portent pas préjudice aux voisins ou à l'environnement direct, au contraire, ils tendent à améliorer les performances du bâtiment dans le but de s'inscrire dans la stratégie d'amélioration thermique du bâti bruxellois. Nous demandons donc une dérogation au RRU pour ce point.

Le remplacement des châssis en façade avant

En façade avant, les six châssis des étages ont été remplacés par des châssis en PVC blanc. Bien que la situation de droit ne mentionne aucun matériau ni couleur pour les châssis, l'année de construction de l'immeuble laisse penser qu'il ne pouvait s'agir de châssis en PVC.

L'intercalaire des vitrages indique que la date de production est le 31/08/2012. Pour cette régularisation, la proposition PEB et la déclaration finale PEB ont été réalisées sur cette période réglementaire.



Ces châssis se situant au premier étage et au-delà, ce changement n'est pas fort visible de l'espace public. Ce choix de matériau a été fait pour limiter l'entretien nécessaire dans les appartements loués. La régularisation de ce point fait donc partie de cette demande de permis d'urbanisme.

Le remplacement de la porte cochère

Comme vous l'avez signalé dans l'accusé de réception de dossier incomplet du 08/07/2026, la porte cochère a également été remplacée. Le permis 23801 de 1892 montre le dessin de la porte cochère. Ce changement est antérieur aux plus anciennes photographies visibles dans Street View (2009). Cependant, cette porte a été remplacée par les propriétaires de la parcelle arrière qui en ont la propriété via une servitude de passage également décrite dans l'acte de vente :

" Ce droit de passage s'exercera par l'entrée cochère ac-
" tuelle de l'immeuble nº 25 rue de la Vanne, depuis l'a-
" lignement à rue jusqu'à la limite de la parcelle vendue,
" sur une largeur moyenne de trois mètres quinze centi-
" mètres et une hauteur de quatre mètres, mesure prise en-
" tre le passage et le revêtement isolant du plafond (cet-
" te hauteur étant portée à quatre mètres trente centimè-
" tres sous le béton de la terrasse du premier étage de l'
" annexe.
" b) à front de rue: le droit d'établir des portes, des
" plaques signalisatrices ou des enseignes (lumineuses ou
" non) des pompes à essence, mazout, huilles ou combusti-
" bles de tous genres ou des trappes pour l'approvisionne-
" ment de ces produits.
" Ces diverses installations devront être conformes au rè-
" glement des autorités compétentes et exécutées sous la
" responsabilité de la société acquéreuse, les enseignes
" seront le cas échéant placées sous le porche ou perpen-
" diculaires à celui-ci dans la rue.

Informations complémentaires

Dans l'acte de vente publique du 17.06.1958, au quatrième rôle dans les conditions spéciales, les délimitations de la parcelle sont clairement indiquées. Celles-ci ont été adaptées sur les plans.

" La limite séparative entre le lot un et la partie res
" tant appartenir à la société venderesse (présentement
" bien exposé en vente) s'établit comme suit: ———
" - sur la largeur de l'entrée cochère, la limite est s
" tuée dans le prolongement de la façade postérieure de
" l'annexe de l'immeuble 25, rue de la Vanne, et ce jus
" à la rencontre de l'axe mitoyen séparant ce dernier i
" meuble de la propriété rue de la Vanne, 23, ce point
" rencontre étant situé approximativement à treize mètr
" quinze centimètres de l'alignement de la rue. ———
" Au delà cette limite est située à l'axe d'un mur de c
" ture ~~et~~ à établir comme il sera dit ci-après, dans le
" prolongement du mur de la propriété numéro 25 rue de
" Vanne, avec retour vers le mur de la propriété n° 27
" la même rue, de telle manière que la distance séparan
" cet axe de retour de la façade postérieure de l'annex
" soit de trois mètres. ———

Le passage appartient bien au bâtiment avant mais l'entièreté de la cour appartient au propriétaire de la parcelle et du bâtiment arrière.

Schéma sanitaire

Concernant le schéma sanitaire demandé dans l'accusé de réception de dossier incomplet du 08/07/2026 et comme expliqué par e-mail à en date du 21/08/2026, le schéma sanitaire ne sera pas modifié dans son ensemble puisque la majorité des logements sont inchangés. Aujourd'hui, toutes les arrivées et évacuations d'eau sont encastrées dans les murs, les gaines techniques ou anciennes cheminées. Leur emplacement ne peut pas être déterminé sans ouvrir les murs.

Pour les travaux prévus dans le logement 4 et l'entre-sol, les évacuations et arrivées d'eau pourront rejoindre les existantes via les faux-plafonds. Nous avons donc ajouté dans le schéma sanitaire de ces nouveaux éléments dans les plans. Ce sont les seuls éléments que nous pouvons déterminer avec certitude. Certaines colonnes de décharge qui ont pu être supposées ont été indiquées également.

Pour répondre à votre inquiétude concernant le passage des décharges et arrivées d'eau au milieu des escaliers, sachez que les pièces d'eau se trouvent toutes du côté droit ou à l'arrière du bâtiment, alors que l'escalier est situé à gauche. Il n'est donc pas prévu de créer de gaine à cet endroit. Nous tenons autant que vous à la qualité des interventions prévues dans cet immeuble.

Conclusion

En conclusion, les travaux concernent des aménagements qui tendent, à la fois, à moderniser les appartements en améliorant le confort de vie des habitants, à revenir vers une situation raisonnable de densification et à améliorer la performance énergétique des façades.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour plus d'informations.

Bien à vous,

Pour HAL&HOP!
Nicolas Halleux
Architecte

Maître d'ouvrage