

NOTE EXPLICATIVE modifiée suivant ARI du 18-01-2023

Identification

Adresse du bien :

Rue Twyeninck 58 , 1130 Bruxelles (Haren)

Identification du demandeur :

- [REDACTED]

Identification de l'architecte :

- [REDACTED]

OBJET DE LA DEMANDE :

Mise en conformité d'une maison unifamiliale :

Construction d'une annexe sur 2 niveaux à l'arrière et d'une terrasse en bois au rez-de-chaussée avec escalier vers le jardin. Aménagement des combles en espace de rangement et salle-de-bain. Châssis en PVC en façade avant et arrière avec bacs à volets.

A. Situation du bien & Contexte urbanistique

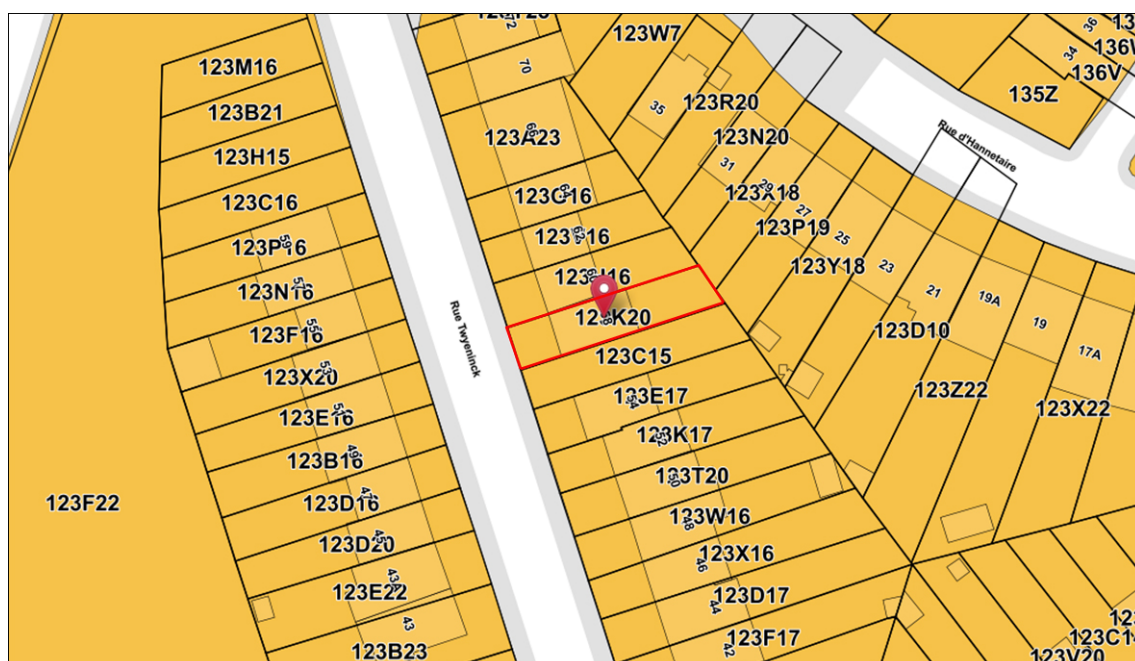
Le projet est situé dans la commune de Haren, Rue Twyeninck 58 .

L'environnement immédiat de la maison se compose principalement de maisons unifamiliales 2 façades en rez+1 et toiture à versant, avec parements en briques de tons variés à dominante rouge.

Une grande majorité des maisons avoisinantes comportent des garages avec rampe d'accès en zone de recul depuis le trottoir et des annexes à toit plat à l'arrière sur un ou 2 niveaux.

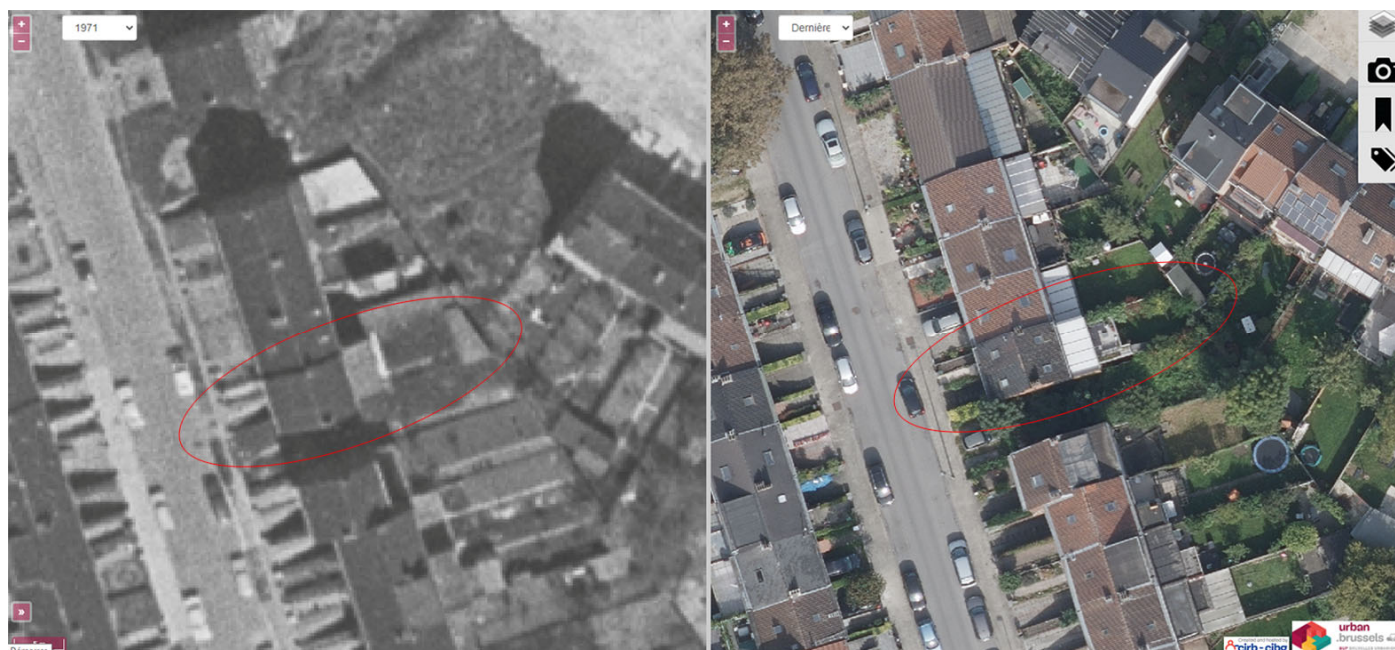
Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Zone d'affectation : zone d'habitation



Bruciel :

BRUCIEL 1971 - 2022



BRUCIEL 1996 - 2022



B. Situation existante de droit

La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1951 :

PU 5133-06 du 11.07.1951. Un autre permis d'urbanisme a été octroyé en 1959 : PU 10T/1959, qui est la dernière situation de droit.

Cette dernière situation est composée d'un sous-sol avec un garage et une cave, d'un RDC avec WC, living, SàM, cuisine, 1 étage avec 3 chambres et une salle-de-bain, avec toiture à versants.

Sur Bruciel de 1953, il n'y a pas de maison construite en 1953. Sur les photos de 1961, la maison existe. Nous pouvons raisonnablement supposer qu'elle a finalement été construite en 1959 suite au PU 10T/1959.

C. Situation existante de fait - objet de la demande de régularisation

La maison concernée par la demande a été achetée en 1999 par les demandeurs qui souhaitent régulariser leur bien qui n'est pas conforme à la situation de droit de 1959.

La maison existait déjà dans sa configuration actuelle lors de l'achat en 1999, avec une annexe à l'arrière sur 2 niveaux, non reprise dans le PU de 1959. Les seuls travaux effectués depuis 1999 sont la terrasse en bois à l'arrière, la rénovation de la toiture et la zone de recul en 2022.

La maison est actuellement composée d'un sous-sol avec caves et garage, RDC (pièces de vie), 1^{er} étage avec un bureau, une salle-de-douche et 2 chambres, et un étage sous combles aménagé en espace de rangement et salle-de-bain.

La maison a fait l'objet d'un PV d'infraction le 26.10.2010 en ce qui concerne la construction d'une terrasse en bois à l'arrière de la maison construite en septembre 2010. Après une demande de régularisation incomplète en 2016, la demande actuelle vise la mise en conformité de la maison dans son entièreté.

D. Description de la situation de fait- Conformité au RRU – Dérogations

1. Terrasse arrière (objet principal de la demande)

Cette terrasse en bois sur pilotis de 12,3 m² accessible par la cuisine au RDC donne accès au jardin par un escalier situé à 56 cm de la limite mitoyenne droite.

1.1 RRU Titre 1 -Chapitre 2-Section 1-Art 4 : Profondeur

&1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne dépasse pas une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain .

Profondeur terrain : 21m24, total maison + terrasse : 13m52 >> conforme ($3/4 = 15m93$)

Si toutefois l'escalier devait aussi être considéré comme un volume construit, celui-ci dépasserait de la zone de construction autorisée par le RRU de 30cm (16m23 depuis la façade avant).

&2. b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.

La terrasse dépasse de 2m72 (< 3m00) la profondeur de la construction voisine (n°60) et est donc conforme.

L'escalier dépasse de plus de 3m00 mais a un retrait latéral depuis la limite mitoyenne de gauche (n°60) de 3m98, soit plus de 3m00. Le terrain de droite n'étant pas construit, et ne l'ayant jamais été pour des raisons techniques de terrain marécageux, cet escalier n'a aucun impact sur le voisin. Néanmoins, en cas de construction future, les propriétaires s'engagent à le supprimer si telle est le souhait du voisin.

1.2 RRU Titre 1 -Chapitre 2-Section 2-Art 6 : Toiture - dérogation

La hauteur de la terrasse dépasse de 54cm la toiture de l'annexe voisine de gauche en son point bas. Une dérogation est demandée pour ce point. Comme nous proposons un brise-vue, en plus du bambou existant, cette dérogation n'aura aucun impact visuel depuis le voisin de gauche.

1.3 Code Civil

La terrasse est non conforme au Code Civil, en ce qu'elle engendre une servitude de distance sur les voisins de droite et de gauche.

Vers le voisin de gauche (n°60) :

Bien que des bambous de plus de 5m de hauteur empêchent déjà les vues vers le voisin, nous proposons d'installer un brise-vue opaque en bois de 190cm de hauteur au droit de la terrasse du côté du voisin de gauche, rendant la vue impossible vers celui-ci.

Vers le voisin de droite :

Ce terrain est non bâti et ne l'a jamais été pour des raisons techniques de sol marécageux (zone inondable code 1 -aléa faible). Néanmoins, comme écrit ci-avant, si un jour ce terrain venait à être construit, les propriétaires s'engagent à ajouter un brise-vue au droit de leur terrasse de ce côté-là, et également à supprimer l'escalier vers le jardin à la première demande des voisins.

2. Annexe arrière au sous-sol et rez-de-chaussée

Comme l'attestent les vues Bruciel ci-dessus cette annexe existe en tout cas depuis au moins 1971, mais probablement même depuis la construction de la maison en 1959. Elle est donc antérieure au RRU ne nécessite donc pas de dérogation à celui-ci. Elle n'est pas soumise aux exigences PEB.

Note : les châssis en PVC de cette annexe ont été placés en avril 1994 comme en atteste la date sur la photo ci-dessous.

Dérogation au PPAS N° 52-06 du 31-01-1961 :

Le PPAS prévoit une profondeur de construction de 10m00.

La profondeur totale de la maison + annexe est de 10m77.

Au-delà de l'annexe est construite la terrasse en bois sur pilotis de 2m75 de profondeur, ainsi qu'un escalier en bois de 2m72 de profondeur. Ceux-ci sont également en dérogation de profondeur au PPAS N° 52-06 (voir plans).

Bien que cette annexe soit probablement construite depuis 1959 comme la maison, nous n'avons comme preuve que la première photo lisible de Bruciel de 1971.

Nous sollicitons donc une dérogation au PPAS pour le dépassement de la profondeur de construction autorisée (annexe + terrasse et escalier).

Notons que toutes les maisons à gauche du n° 58 sont également plus profondes et comportent des annexes similaires. (voir photo Bruciel ci-dessus)

Cette annexe améliore l'habitabilité du rez-de-chaussée par rapport à la situation de droit qui avait des pièces de vie aux dimensions très peu confortables. Par ailleurs la luminosité intérieure est appréciable grâce à sa toiture translucide en polycarbonate.

3. Aménagement d'un garage en sous-sol avec rampe d'accès en zone de recul

Ce point n'est pas à régulariser comme nous le pensions lors de l'introduction du PU sur base du PU de 1951, car le garage, son accès et l'aménagement de la zone de recul sont repris dans le PU de 1959.

4. Châssis en PVC en façades avant et arrière et bacs à volets

Ces châssis en PVC avec volets ont été remplacés en février 1983, comme l'atteste la photo à la fin de ce document. Notons que les châssis du living et chambre 1 en façade avant ont des divisions non conformes à ceux du permis d'origine.

Une division en 2 ouvrants est plus pratique pour leur largeur de 180cm, que la division en 3 prévue à l'origine.

La photo Google Street View de 2009 montre par ailleurs que la façade n'a pas été transformée depuis au moins cette date.

Si toutefois les autorités n'étaient pas favorables aux menuiseries en PVC (bien que ce matériau est utilisé pour la plupart des maisons de la rue), au prochain changement de châssis, les propriétaires s'engagent à les remplacer par des châssis en bois ou en aluminium thermolaqué.

Google Street View 2009



Google Street View 2021

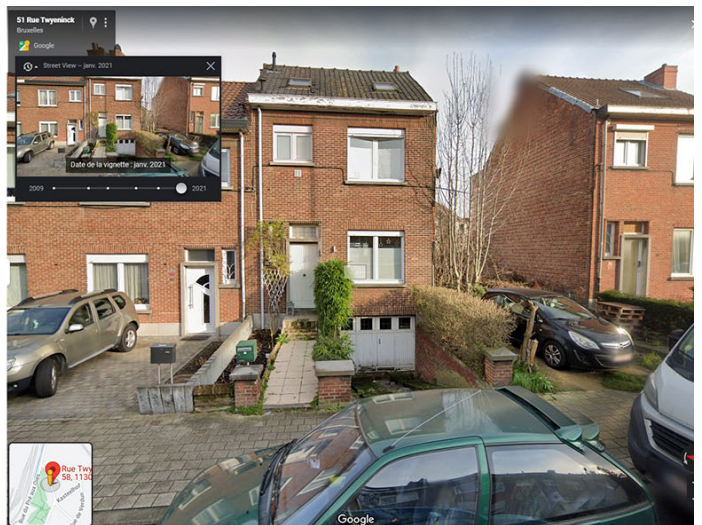


Photo 2022



5. Accès et aménagement des combles

Dans les plans d'origine, les combles sont accessibles uniquement par une trappe et sont non aménagés.

Actuellement, cet espace est accessible par un escalier et est aménagé avec une salle-de-bain et un local qui sert de rangement. La salle-de-bain est éclairée par un velux, l'espace de rangement par 2 velux. Ces velux existent depuis au moins 1996 comme l'atteste la photo Bruciel ci-dessus.

Ces locaux sont considérés comme des locaux non habitables, au sens du RRU.

La configuration actuelle était déjà existante en 1999 lors de l'achat de la maison.

E. PEB

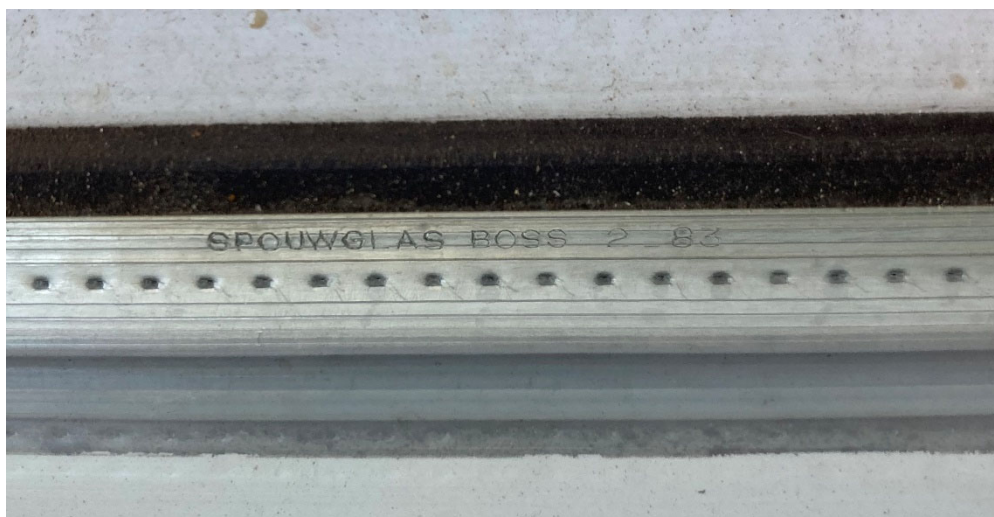
Il n'y a pas lieu de fournir une déclaration PEB simplifiée, les châssis ayant été installés en 1983 et 1994, soit avant le 02/07/2008, date d'entrée en vigueur de cette réglementation. (voir photos en annexe)

Les velux en toiture et l'annexe existent depuis au moins 1996 comme l'atteste la photo Bruciel ci-dessus.

CONCLUSION : au vu de ce qui précède, les propriétaires souhaitent régulariser la situation et pouvoir maintenir la maison dans sa configuration actuelle.

ANNEXES : preuves des dates du remplacement des châssis

Façade avant et arrière



date 02-83

Façade arrière : châssis annexe au RDC

date 04-94

