



NOTE EXPLICATIVE

Identification

Concerne :

Mettre en conformité la modification de la destination d'une partie d'un atelier (activité productive) en une extension du logement existant unifamilial

Adresse du bien :

Rue Marconi 81 – 1190 Forest

Identification du demandeur :

- Nom : Pierre-Marc Lepee
- Adresse : Rue Marconi 81 – 1190 Forest
- N° entreprise : /
- Tel : +337 666 14808
- Mail : pierre_lepee@cargill.com

Identification de l'architecte :

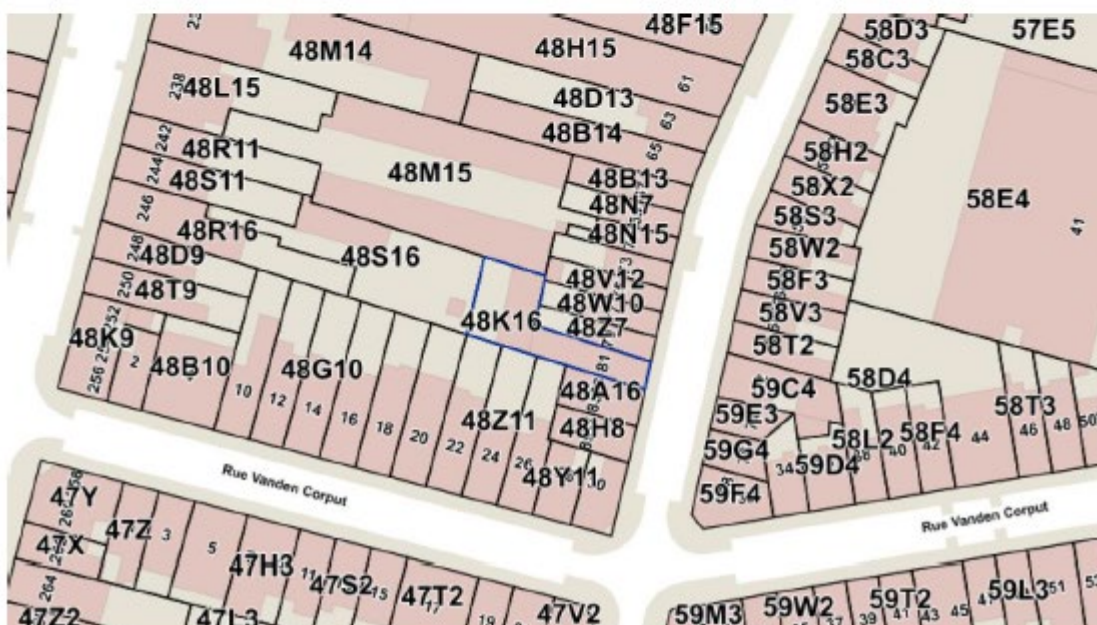
- Nom du bureau : BENOÎT DE JONGHE
- Administrateur : Mr Benoît De Jonghe
- Adresse : Avenue de la grande Armée, 31– 1420 Braine L'Alleud
- Tel : 0460/21.55.01
- Mail : info@regularis.be

La demande de permis porte sur :

La mise en conformité la modification de la destination d'une partie d'un atelier (activité productive) en une extension du logement existant unifamilial.

A. Situation du bien & Contexte urbanistique

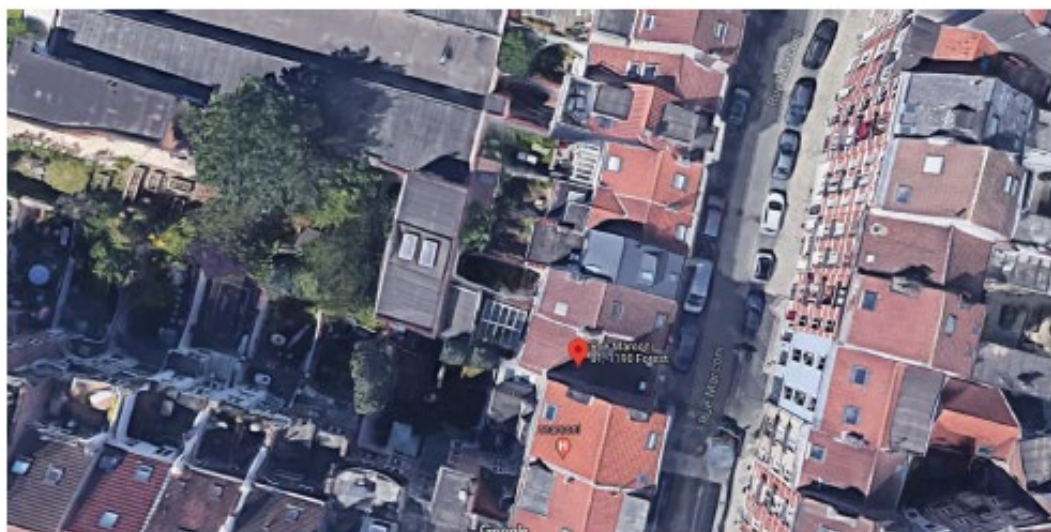
Le bien est cadastré Forest – Section B – Numéro 48K16





La typologie de la rue Marconi est en accord avec l'affectation du sol - ZONES MIXTE et se trouve à proximité d'une école primaire (en bleu) et à proximité d'une zone d'habitation (en jaune). On y trouve des maisons unifamiliales ou des immeubles de rapport, essentiellement en rez +1/+2/+3 + toiture. La typologie de la rue est fort variée du côté droit et gauche de cette même rue.

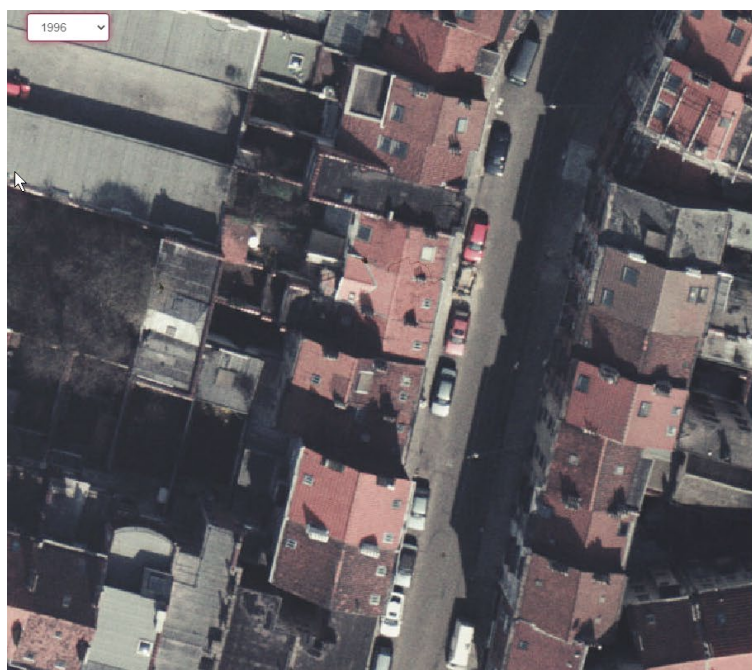
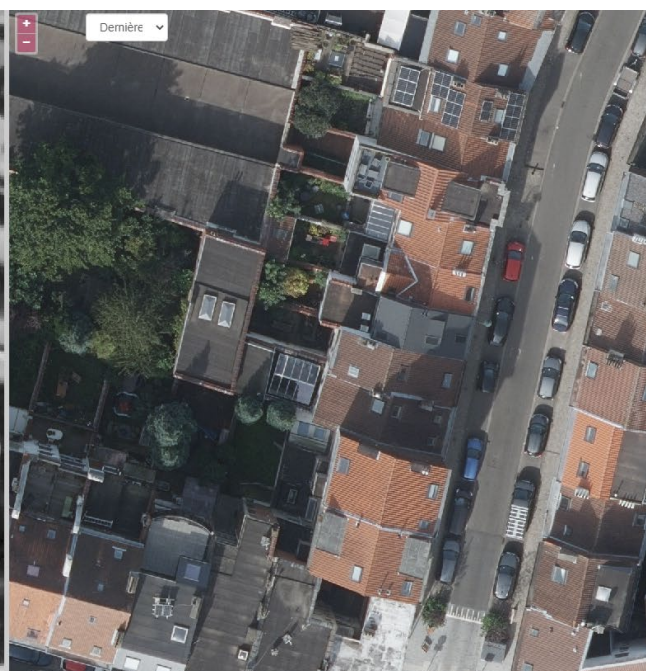
Vue aérienne



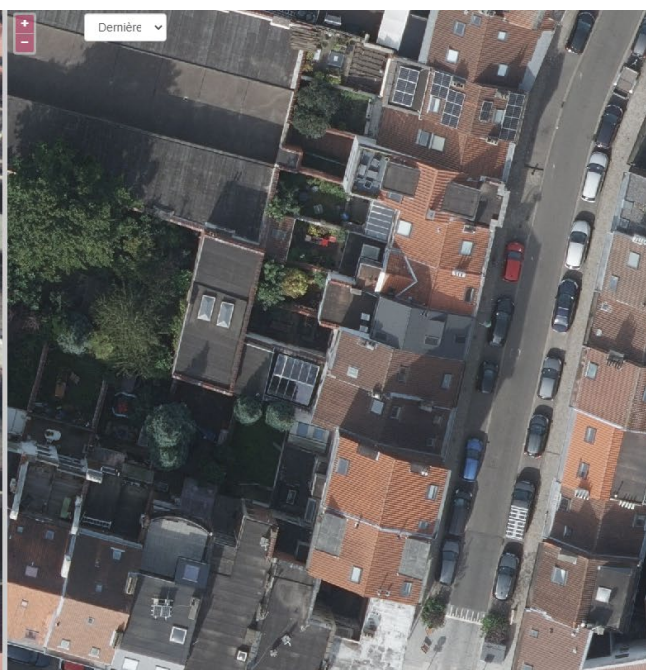
Vues aériennes historiques (permettant de constater l'existence de la volumétrie actuelle depuis près d'un siècle).



1930-35



1996



Vues en perspectives



B. Etat de la situation de droit

Maison unifamiliale et son atelier comme repris sur les plans de droit joints à la présente demande.

- Rez-de-chaussée :
 - Volume avant : Entrée + Bureau + Chambre
 - Volume de liaison : Cour couverte
 - Volume arrière : Atelier
 - Jardin
- Premier étage :
 - Volume avant : Espace de vie
 - Volume de liaison : Espace non construit sur une partie + escalier et WC
 - Volume arrière : Atelier
- Deuxième étage :
 - Volume avant : Chambre et salle de bains
 - Volume de liaison : /
 - Volume arrière : /
- Combles : grenier

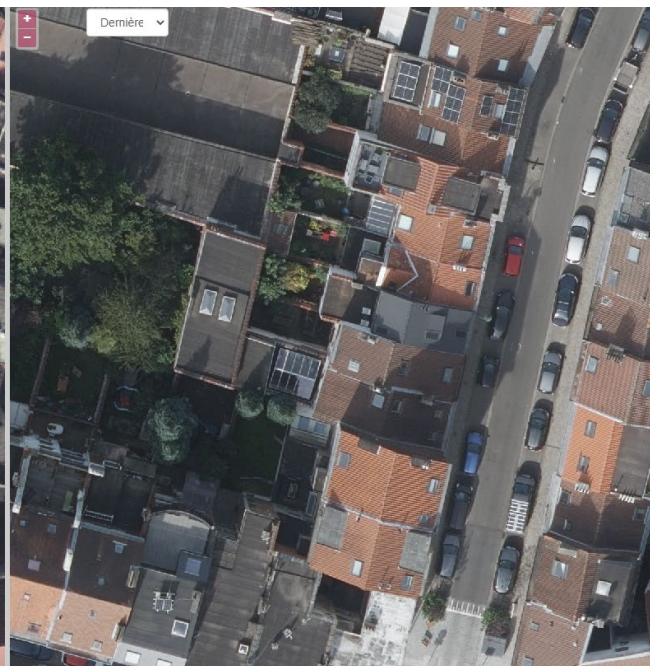
C. Etat de la situation de fait

Maison unifamiliale et son atelier comme repris sur les plans de droit joints à la présente demande.

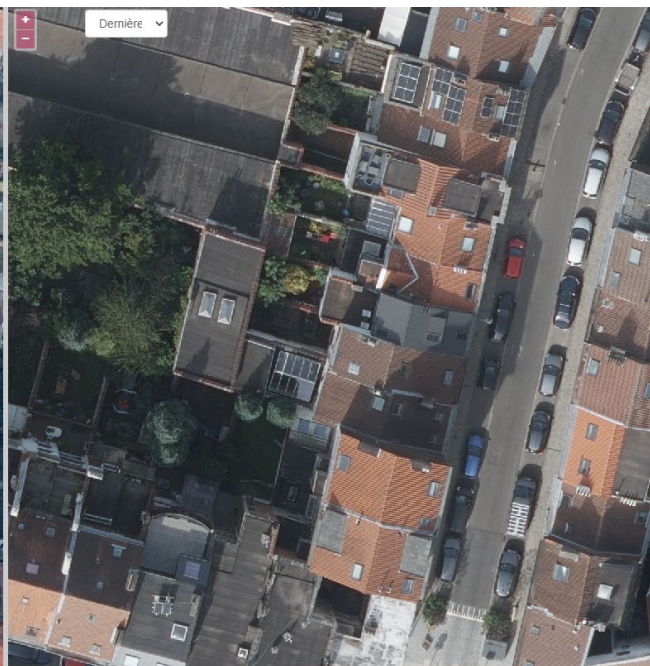
- Rez-de-chaussée :
 - Volume avant : Entrée + Bureau + Chambre
 - Volume de liaison : Cuisine
 - Volume arrière : Séjour
 - Terrasse et jardin
- Premier étage :
 - Volume avant : Suite parentale
 - Volume de liaison : Espace non construit sur une partie + escalier et WC + salle de douches
 - Volume arrière : Chambre d'enfant
- Deuxième étage :
 - Volume avant : Chambre et salle de bains
 - Volume de liaison : /
 - Volume arrière : /
- Combles : grenier

D. Description des transformations et objet de la régularisation.

- Le volume de liaison reliant le volume avant au volume arrière a fait l'objet d'une rénovation de la verrière qui le couvre. De même, la verrière placée dans la toiture de l'atelier a été remplacée par des coupoles de toiture plate (on connaît les problèmes d'étanchéité et d'isolation de ces anciennes verrières). Les photos ci-dessous montrent bien que cette intervention a été réalisée entre 1996 et 2004.



1996



2004

- Agrandissement des fenêtres situées en façade arrière de l'atelier.
Les deux fenêtres situées en façade arrière de l'atelier au rez-de-chaussée ont été agrandies (enlèvement des allèges afin de créer des portes-fenêtres). De même, la porte cochère de l'atelier a été remplacée par une porte vitrée. L'ensemble a été réalisé avant 2008.
- Aménagement des espaces de vie au niveau de l'atelier
L'ensemble des espaces a été revu de manière à faire correspondre l'organisation de la maison aux besoins d'une famille contemporaine. C'est ainsi qu'on a créé un espace de vie au rez-de-chaussée de l'atelier afin d'offrir une vue vers le jardin et permettre le lien avec un espace extérieur (impossible dans la configuration de droit). De même, des chambres ont été modifiées et créées (à l'origine, la maison ne présentait qu'une seule chambre).
- Diminution de la taille de l'atelier.
Il est évident que le maintien d'un atelier en intérieur d'îlot restait une volonté des propriétaires mais sa taille ne correspondait plus vraiment à un usage réaliste en ville. Il a donc été réduit au profit de l'agrandissement de l'espace de vie. Mais la partie restante est bien utilisée comme atelier d'artiste.

E. Dérogation et motivations de ces dérogations.

1. Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU relatif à la profondeur de bâtisse

Le bâtiment existant (la présente demande n'étend en rien l'implantation au sol du bâtiment) dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain. Les photos aériennes disponibles sur le site Bruciel montrent que la volumétrie du bâtiment date d'avant 1935 soit bien avant la mise en vigueur du RRU. Il est donc bien logique que le bâtiment puisse, de par sa configuration initiale, déroger à ce règlement à ce sujet.

2. Dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU relatif à l'éclairement naturel

2.1 Séjour (rez) : Superficie totale de 39.18m^2 - le RRU nous imposerait 7.83m^2 de surface d'éclairement naturel et nous en disposons de 6.66m^2 . La différence est donc de 1.17m^2 , ce qui reste minime. Les allèges des fenêtres de ce local (voir façade Ouest sur plans de la situation de droit) ont déjà été descendues afin d'accroître l'apport lumineux. Ce point fait d'ailleurs l'objet également de la présente demande de régularisation.

2.2 Il n'y a pas de dérogation pour la chambre (étage bâtiment arrière) : Superficie totale de 40.52m^2 - le RRU nous imposerait 8.10m^2 de surface d'éclairement naturel. Nous disposons de fenêtres (verticales) totalisant 3.5m^2 et de fenêtres de toiture totalisant 3.22m^2 . La combinaison des deux ($5 \times 3.5\text{m}^2$) + ($12 \times 3.22\text{m}^2$) = 56.14m^2

2.3 Suite parentale (étage bâtiment avant) : Superficie totale de 41.61m^2 - le RRU nous imposerait 8.32m^2 de surface d'éclairement naturel et nous en disposons de 6.90m^2 . La différence est donc de 1.42m^2 , ce qui reste minime compte tenu qu'on se situe ici dans le bâtiment principal dont l'architecture (et les baies) date d'avant 1935.

2.4 Chambre 2 (deuxième étage bâtiment avant) : Superficie totale de 18.42m^2 - le RRU nous imposerait 3.68m^2 de surface d'éclairement naturel et nous en disposons de 1.34m^2 . La différence est donc de 2.34m^2 mais nous nous situons, ici également, dans le bâtiment principal dont l'architecture (et les baies) date d'avant 1935.

3. Dérogation aux articles 4 et 6 du Titre 1 du RRU relatifs à la profondeur et à la hauteur.

Les toitures du volume annexe de liaison et du volume arrière ont été légèrement modifiées avec le temps. Leur configuration initial implique, inmanquablement une dérogation à ces articles dès lors qu'on apporte une modification mais aucun de ces travaux n'a d'impact sur l'essence même de ces articles du RRU et les dérogations nous semblent dès lors parfaitement acceptables.

4. Dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU relatif au maintien d'une surface perméable.

La zone de cours et jardins comporte ici une terrasse en bois entourée de plantations, dérogeant ainsi au fait de devoir présenter au moins 50% de la surface de jardin en pleine terre et plantée. Cependant, la terrasse est en bois ajouré, posé sur le sol. L'eau de pluie s'infiltre donc entre les planches et est ensuite absorbée par la terre. La faible taille du jardin et le besoin, assez compréhensible d'avoir une terrasse, trouve ici une solution de compromis. De plus, la terrasse est entourée de plantations (voir reportage photographique) montrant bien qu'on se rapproche de l'esprit de l'article 13 du RRU.

F. Techniques et confort

L'ensemble de l'habitation et de son atelier ont subi des interventions intérieures permettant de répondre aux impératifs et aux normes de confort actuel d'un habitat du 21^{ème} siècle.

G. Matériaux

La verrière est en PVC blanc et les châssis en façade arrière de l'atelier sont en bois peint en ton vert.

H. Eléments susceptibles de nuire au voisinage

Il n'y a aucune modification d'affectation globale du bien (1 logement + 1 atelier).

Il n'y a aucune modification de volume bâti.

Les modifications en toiture n'ont aucun impact sur le voisinage.

Les modifications de baies en façade arrière de l'atelier ont été réalisées au rez-de-chaussée, donnant sur le jardin arrière et ne génèrent aucune nuisance.

L'atelier est réduit, ce qui diminue les possibilités de nuisance sonore car il ne peut y avoir que moins d'activité.

Il n'y a donc aucun élément susceptible de nuire au voisinage.