

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

PROJET 72 RUE DUPONT

Demandeurs : Judith Maquil – Fabien Casillo

Adresse : Rue Dupont, 72 1030 Schaerbeek Belgique

REGULARISATION DE LA SUPPRESSION D'UN ESCALIER, DE LA MISE EN CONFORMITE DES GARDE-CORPS, DE LA CONSTRUCTION D'UNE LUCARNE EN TOITURE, DU REMPLACEMENT D'UNE VERRIERE EN FACADE ARRIERE ET DE LA DEMOLITION D'UN ABRI DE JARDIN EN FOND DE JARDIN

Adresse du bien : Rue Dupont, 72 1030 Schaerbeek Belgique

Architecte : Sdw Architect sarl

Adresse : Boulevard Général Jacques, 101 1050 Bruxelles

Note explicative

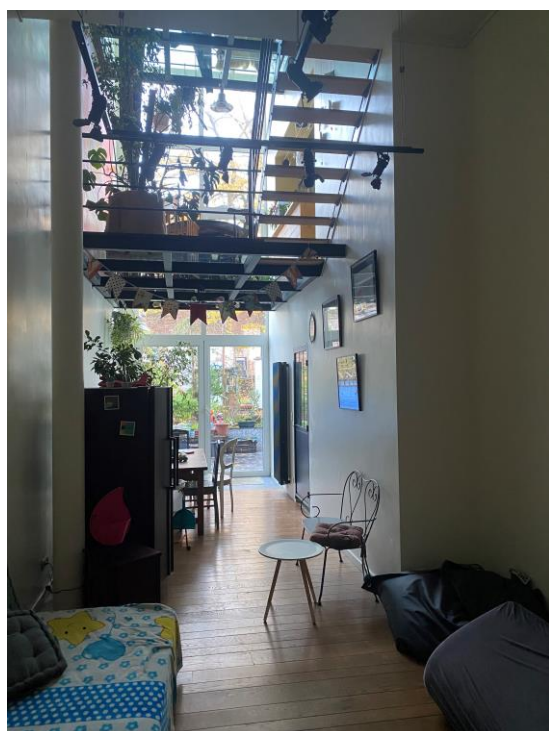
La demande de permis porte sur une maison unifamiliale située Rue Dupont au n°72. Les propriétaires ont acheté le bien en 2016 et sont désireux de mettre en conformité certains points de sécurité, régulariser des travaux non-réalisés par l'ancien propriétaire, ainsi que de régulariser certaines modifications réalisées depuis.

La maison est de type « bruxelloise » typique, entre mitoyen. Elle se développe sur 3 étages plus un étage toiture et le sous-sol.

- Sous-sol : Caves
- Rez-de-chaussée - Espaces détente et travail : salle de jeu, atelier et bureau + jardin
- Etage +1 – Espace de vie : cuisine, salle à manger, salon
- Etage +2 à +3 : Espace de nuits : 2 chambres en mezzanine + 2 chambres
- Etage +4 : Espace de nuit : chambre

1/ Suppression d'un escalier :

Ce point de la demande concerne la non-exécution d'une partie d'un escalier reliant les espaces de détente à la salle à manger. Celui-ci a été représenté et validé lors du permis précédant mais n'a pas été exécuté par l'ancien propriétaire. Une connexion directe existant déjà via l'escalier principal, il est supposé que cet escalier supplémentaire ait finalement été vu comme faisant double emploi et donc superflu. Les nouveaux propriétaires étant du même avis, ils ne sont pas désireux de remettre un escalier et demandent donc la validation de sa suppression.



Vue de la salle de jeu. Régularisation d'un escalier non réalisé. Situation de fait.

2/ Mise en conformité des gardes corps :

Au vu de la date du permis précédant, les gardes corps ont été réalisés en conformité avec les normes à ce moment. La famille actuelle propriétaire désire les rehausser et les recalibrer afin de les mettre en conformité par rapport aux normes en vigueur aujourd'hui. Les hauteurs seront adaptées ainsi que l'espacement entre les barreaux. La matérialité sera identique aux gardes corps actuels : tube en acier peint, teinte sombre.



Baies étage +2 garde corps à mettre en conformité

3/ Régularisation de la démolition de l'abri de jardin :

Un abri de jardin existant construit en fond de parcelle a été découvert en très mauvais état lors de l'achat du bien. Au vu de la surface d'espace de rangement déjà présente en caves, il n'a pas été choisi de le rénover ou de le reconstruire à l'identique. Les murs côtés de la propriété ainsi que la toiture ont donc été démolis et évacués. La dalle de sol a été conservée comme base de terrasse. La façade côté jardin étant orientée nord, la terrasse coté façade est presque 100% du temps à l'ombre. La création de la nouvelle zone de terrasse offre un espace mieux ensoleillé dans le jardin. La démolition de l'abri permet de dédensifier l'intérieur d'ilot.



Vue du jardin vers annexe de jardin démolie_Situation de fait.

4/ Création d'une lucarne en toiture

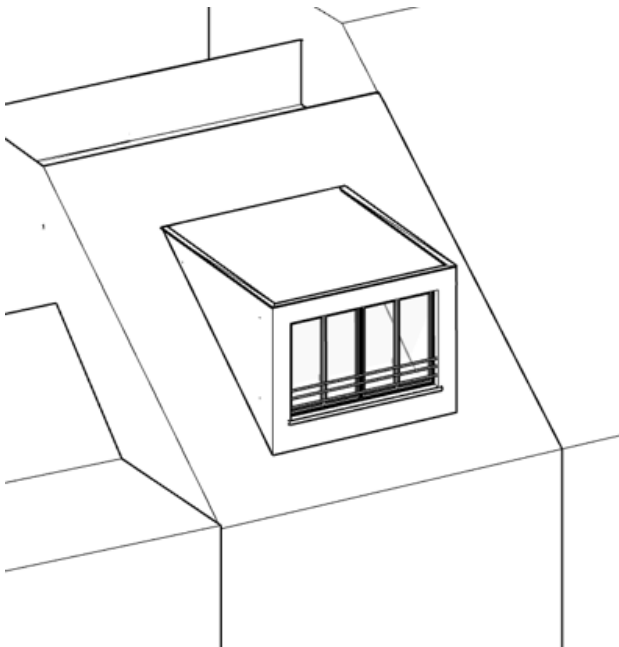
Si la maison comprend 5 chambres, il est à noter que 3 d'entre elles, même si elles sont conformes à la situation de droit, ont une hauteur sous plafonds assez faible (220cm) et en sont pas conformes aux normes d'habilité actuellement en vigueur. Ayant actuellement 3 enfants, les propriétaires étaient désireux d'offrir à chacun de leur enfants une chambre avec le même type de confort (lumière Sud ...). Afin d'améliorer l'habitabilité de la chambre n°5 située en toiture, les propriétaires ont été désireux de faire des modifications structurelles dans la toiture par la création d'une lucarne sur la face côté rue. La hauteur sous plafond dans la zone de lucarne réalisée est donc aujourd'hui de 250cm. En plus d'améliorer l'habitabilité, les vues traversantes créées par la création de la nouvelle vue droite côté sud améliore également grandement le confort de la pièce actuellement orientée nord. La nouvelle /construction a permis d'augmenter sensiblement le niveau global d'isolation de la toiture existante qui était très peu /isolée.

Complexe prévu = plaques de plâtre + pare vapeur + gitage bois 7/18 y compris laine minérale + PIR 10cm, pare-pluie, lattage, revêtement de façade.

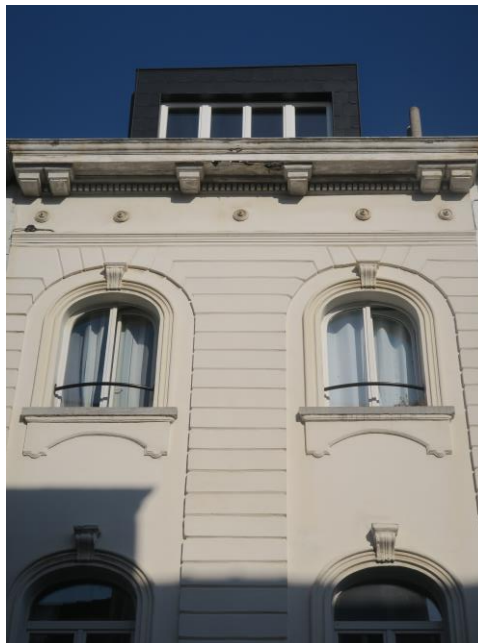
Au vu de la conjoncture au moment des travaux sur le prix des matériaux et sur la potentielle envolée des prix de construction, et sans être conscient de la nécessité d'introduction préalable d'une demande de permis, la construction de la lucarne a été réalisée à la fin de l'été 2022. Pour information, les devis reçus pour les travaux avaient déjà presque doublé entre les premiers moments de leur recherche et le devis finalement validé.



Vue de la lucarne (manque finition intérieure et châssis). Situation de fait



Axonométrie du volume de la lucarne Situation de fait



Vue de la rue Dupont Situation de fait (hors châssis)

4/ Remplacement de la verrière de la façade arrière.

La verrière située sur la façade arrière étant en très mauvais état (défaut d'étanchéité, passage d'air, buée dans les vitrages, ...) et ne pouvait pas être rénovée. Les nouveaux propriétaires ont fait le choix de son remplacement complet.

Si le principe de dessin reste identique, la modénature des différents éléments n'est pas totalement identique à la verrière de la situation de droit.

La division verticale est réalisée en 2 pièces plutôt qu'en 3 dans la situation de droit.

La division horizontale est également un peu plus légère afin de limiter le nombre de traverse et augmenter la luminosité. La volonté était de faire cette verrière en bois mais, au vu de la complexité technique, aucune entreprise n'a voulu effectuer ces travaux. La seule alternative durable a été de la faire en PVC.



Vue de la cuisine- remplacement de la verrière. Situation de fait