

Référence :

20AR415\_Rue de Haerne n°80

Concerne :

Demande de permis d'urbanisme (transformation d'une maison unifamiliale et de l'annexe arrière comprenant modification de l'affectation de celles-ci). – **notice explicative**  
Régularisation des transformations réalisées d'une maison bourgeoise bruxelloise sise rue de Haerne n°80 à 1040 Bruxelles (Etterbeek).

Madame,  
Monsieur,

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la régularisation des transformations réalisées dans une maison bourgeoise bruxelloise comprenant quelques interventions afin de répondre aux normes RRU et d'incendie.

Distinction entre les situations de droit et de fait :

La maison unifamiliale (bâtiment principal) présentait 6 chambres comprenant les pièces de vie communes et les pièces d'eau dont le nombre et les superficies étaient proportionnels suivant l'occupation des lieux.

L'annexe arrière était destinée à abriter 2 garages de plein pied et des ateliers probablement à l'étage.

Dans la situation de fait, l'immeuble et l'annexe arrière ont été mis au « goût du jour » comprenant des travaux conservatoires en façades et en toitures. En effet, la nouvelle affectation des 2 bâtisses est exclusivement résidentielle et celles-ci abritent des chambres individuelles et des espaces de vie communs.

L'immeuble principal comprend ainsi 8 chambres à coucher au niveau des étages, tandis que le rez-de-chaussée et le sous-sol sont des plateaux dédiés à l'espace de vie commune. Les circulations et le compartimentage des pièces de vie et des pièces d'eau sont nouvellement adaptés et se calquent presque à l'identique à ceux de l'époque.

Néanmoins les transformations intérieures de l'annexe arrière sont axées sur des pièces de vie et donc sur le logement. L'ensemble des 2 immeubles représentent dans leur totalité l'aménagement de 11 espaces de vie « autonomes ».

Dans le bâtiment principal, la lucarne arrière est le seul ajout volumétrique dont le parement en zinc à joint debout noir représente une qualité volumétrique esthétique ainsi qu'une qualité spatiale en faveur de la chambre n°8.

Ainsi, les nouvelles transformations conservent le cachet d'origine des deux bâtisses dans leur contexte urbain.

On observe les transformations réalisées ci-dessous :

1. L'ensemble des menuiseries extérieures en façade avant ont été remplacées par des châssis PVC noir, double vitrage datant de 2020 qui épousent le cintrage des baies et présentent des croisillons similaires de l'époque.  
Les menuiseries extérieures en façade arrière du bâtiment principal datent de 2015 et sont pour la plupart en PVC blanc, tandis que celles de l'annexe arrière sont en PVC noir datant de 2020 et sont pourvus des croisillons similaires de l'époque de la construction.  
Les chambres situées sous les combles sont dotées des fenêtres de type Velux sur le versant avant et une lucarne en zinc sur le versant arrière dont les châssis sont en PVC noir de 2020.
2. Les impétrants sont remis aux normes suivant l'occupation des lieux :  
Le sous-sol comprend une laverie, des locaux techniques et une salle de sport (en partie arrière), avec un espace de rangement de vélos en partie avant.  
Le rez-de-chaussée et le sous-sol sont affectés par des espaces de vie dont le rez comprend un séjour, une cuisine et une salle à manger en enfilade. Tandis que le sous-sol présente des pièces telles que la buanderie, le local poubelle avec un espace dédié au rangement de vélos et espace réserve. Une salle de sport est prévue en façade arrière et donne sur la cour basse (ou cour anglaise). Les étages sont affectés en chambres à coucher et en pièces d'eau attenantes à celles-ci.

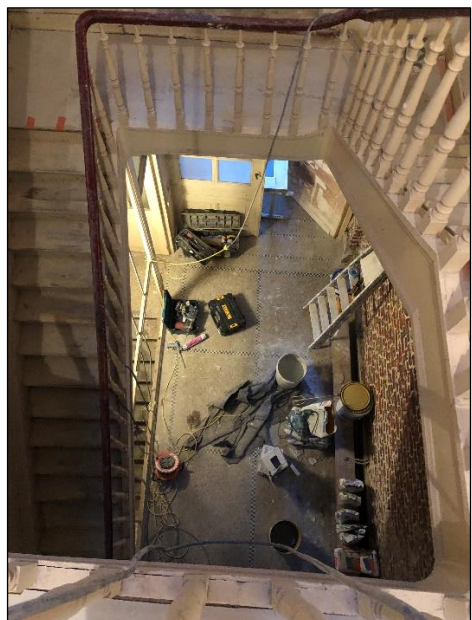
Nouvelles transformations :

Lorsque l'on compare les situations de fait et projetée, on observe quelques transformations ;

En façade avant, toutes les menuiseries extérieures seront remplacées par des menuiseries en bois respectant le cintrage des baies existantes et répondant aux exigences de P.E.B. en vigueur.

En façade arrière, un garde-corps sera placé au droit de la porte-fenêtre donnant accès vers la toiture végétalisée (depuis le palier n°5). En effet, toutes les toitures végétalisées ne seront accessibles uniquement que pour l'entretien de celles-ci.

La cour intérieure sera en partie remise en terre afin qu'au moins la moitié de sa superficie devienne verdurisée.

Reportage photographique succinct :

Le souhait de Maître de l'Ouvrage est avant tout de procéder à la régularisation des travaux cités ci-dessus :

*L'Architecte*  
GOSSET Serge

*Le Maître de l'ouvrage*