

Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme

La demande de permis d'urbanisme concerne le bien sis au 34 de l'Avenue Jan Stobbaerts. Le bâtiment est inscrit à l'inventaire du Patrimoine Architecturale de Bruxelles depuis le 19 août 2024. La maison a été bâtie en 1914 par l'architecte Albert Delcorde. Le bâtiment est actuellement reconnu comme immeuble de rapport comprenant 3 unités.

La demande vise :

- > à régulariser la situation existante de fait concernant le rez-de-jardin : fermeture de la cour couverte.
- > à réunir le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée afin d'en faire un appartement duplex.

La maison a été bâtie en 1914. Le rez-de-jardin (sous-sol sur les plans d'archives) était aménagé et comprenait une très grande cuisine, une laverie et une cour basse. En 1932, la destination des pièces a été quelque peu modifiée : une partie de la cuisine est alors utilisée comme salle à manger. La laverie / buanderie et la cour basse ne changent pas. La cour basse est alors une cour couverte mais "ouverte" au niveau du rez-de-jardin. Celle-ci a été "fermée" depuis. Nous n'avons aucune trace de quand cette fermeture via un « châssis de fortune » a eu lieu. Nous souhaitons régulariser cette pièce qui est dès lors reconnue comme "véranda" et est une pièce fermée. La surface bâtie du bâtiment n'est en outre pas modifiée étant donné que cette cour était déjà couverte.

Nous souhaiterions également réunir le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée afin d'en faire un bel appartement duplex comprenant 2 belles chambres et un jardin. Pour cela, nous demandons l'autorisation de pouvoir créer un escalier intérieur. Une partie du rez-de-jardin n'est aujourd'hui pas bien exploitée. En effet, il y a 2 bacs à plantes en béton assez massifs qui occupent une partie de la pièce nommée "véranda" sur les plans. Nous souhaiterions supprimer ces bacs à plantes afin de récupérer de la superficie. Le rez-de-jardin accueillerait les chambres et salles d'eau, tandis que le rez-de-chaussée accueillerait les pièces de vie : salon, salle à manger et cuisine ainsi qu'un vestiaire.

La hauteur sous plafond actuelle des pièces situées au rez-de-jardin est de 243 cm, nous souhaitons donc creuser afin de permettre une isolation de la dalle de sol et afin de permettre d'atteindre une hauteur sous plafond de 260 cm. D'après les plans d'époque, il y a une citerne d'eau de pluie enfouie dans cette zone (sous la cour couverte) mais nous ne savons pas si cette dernière est réellement présente, ni dans quel état elle est. Dans le cas où il y aurait une citerne d'eau de pluie, nous devons la supprimer pour deux raisons :

- afin de permettre d'agrandir le rez-de-jardin et d'y aménager une belle chambre
- afin de creuser assez profondément permettant de couler une dalle de sol en béton + d'isoler correctement cette dalle de sol tout en atteignant une hauteur de 260 cm dans cette zone (minimale requis est de 250 cm).

La pièce située en façade avant ne se trouve, quant à elle, pas sur un terre plein mais sur cave; il ne sera donc malheureusement pas possible d'atteindre la hauteur sous plafond minimale requise de 250 cm pour la chambre côté rue.

Pour cela, nous souhaitons demander une dérogation :

> dérogation à l'article 4 du titre 2 du RRU concernant LA HAUTEUR SOUS PLAFOND ; à savoir "§ 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. § 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1er. Dans un immeuble existant, on ne peut diminuer la hauteur sous plafond en dessous des seuils minimum." Dans notre cas, il est malheureusement impossible d'atteindre la hauteur requise de 250 cm car cela impliquerait de démolir le plafond de la cave et de le reconstruire quelques cm plus bas, ce qui engendrerait des coûts colossaux. Nous estimons que, la pièce offrant une superficie de +/- 14 m² et bénéficiant d'une grande fenêtre (+/- 3 m²), les 7 cm manquant ne nuiront pas au bon aménagement de la pièce. Cette pièce étant reconnue comme cuisine en 1914 et comme salle à manger en 1932 qui sont toutes deux des pièces de vie. Nous considérons que l'aménagement d'une chambre à coucher y est tout à fait possible.

Le "châssis" existant de la façade arrière au niveau du jardin se compose d'une structure en bois et de "panneaux ondulés en plastique". Ceci est d'une part très peu esthétique et représente d'autre part un gouffre énergétique. Nous souhaitons supprimer cela et le remplacer par un grand châssis en PVC structuré avec double vitrage – vitrage présentant un U de 1.0 W/m²K.
Nous souhaitons également isoler la façade arrière au moyen de panneaux d'EPS graphité de 14 cm d'épaisseur + un crépi de couleur blanche.