

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82

Note explicative

Les propriétaires actuels ont acquis le bien en 2022. Compte tenu de la vétusté de la toiture et de la nécessité d'améliorer l'efficacité énergétique (PEB actuel F), leur souhait initial était de refaire le toit en l'isolant par l'extérieur et d'en profiter pour améliorer l'habitabilité des combles (cfr PU 28218 (28/11/2022) abandonné).

Situation existante de droit >

Conformément aux renseignements urbanistiques, il s'agit d'une maison unifamiliale. Les plans du dernier permis daté de 2003 (cfr plans), représente un aménagement de type loft avec au rez-de-chaussée, l'entrée avec vestiaire/wc et un grand garage (ou profession libérale) avec un espace technique ; au 1er étage, un espace ouvert avec une cuisine centrale ; au 2ème étage, une chambre ouverte avec un coin salle-de-bain. La coupe ne montre que deux étages. Les façades avant et arrière sont représentées comme quasiment identiques. Les modifications apportées ensuite à la façade avant figurent sur les plans du permis de 2020 portant sur la transformation de l'annexe de l'immeuble à front de rue.

Situation existante de fait >

Comme on peut le voir sur les plans, l'entrée a été déplacée du côté gauche, la porte de garage a été remplacée et les divisions des châssis ont été modifiées. Les travaux effectués en 2004 ont également porté sur d'autres points, notamment la création d'une terrasse en façade arrière au niveau du 1er étage et d'une autre au niveau du 2ème étage, comme en témoignent les photos aériennes de l'époque (cf. annexe).

Au niveau des aménagements intérieurs, d'autres modifications ont été apportées : trois chambres et deux salles de bain ont été installées au 2ème étage, et un étage de combles a été créé par la pose d'un plancher et d'une volée d'escalier supplémentaire. Un espace ouvert, un local technique et une salle de douche y ont été aménagés. Sur la base de l'intitulé du permis de 2003 repris au niveau des renseignements urbanistiques («Modifier l'affectation d'atelier en logement et créer 2 terrasses») et de l'état des lieux observé au moment de l'achat, les propriétaires actuels ont estimé de bonne foi que la configuration du bâtiment était globalement conforme à la situation autorisée.

Après discussions avec le service d'urbanisme de la Commune, ils comprennent toutefois que certains éléments existants doivent faire l'objet d'une prise en compte explicite dans le cadre de la présente demande. Cette demande de permis a ainsi pour objet de reconnaître et de valider l'ensemble des modifications historiques du bâti, tout en intégrant les nouvelles interventions projetées.

Situation projetée ayant fait l'objet d'une demande de permis en 2022 >

Également dans l'idée d'agrandir leur famille qui compte pour l'instant deux enfants, les propriétaires actuels avaient inclus dans leur précédente demande de permis d'urbanisme un aménagement de chambres supplémentaires, notamment au niveau des combles et qui étaient rendues plus spacieuses et agréables par la création de lucarnes (cfr annexe). Le projet ainsi présenté prévoyait 7 chambres, ce qui ne correspondaient pas aux besoins directs de la famille mais rendait l'occupation flexible puisque, dans l'idée des propriétaires, les enfants auraient pu occuper des chambres différentes en fonction de leur évolution : au 2ème étage, à côté de la chambre parentale, en tant que bébés, dans les combles en tant qu'enfant et au rez-de-

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82

chaussée en tant qu'adolescents. Les chambres inoccupées auraient pu servir de bureau, de chambre d'amis ou de salle de sport. Les propriétaires sont conscients que l'aménagement projeté pouvait prêter à confusion et laisser penser que la maison allait faire l'objet d'une colocation mais ce n'est pas du tout leur intention. Ainsi, l'avis rendu au terme de la commission de concertation a émis des conditions telles que la demande n'avait plus lieu d'être. Cependant, nous avons tenu compte de celles-ci pour proposer une variante de ce projet.

Situation projetée qui fait l'objet de la présente demande >

Comme indiqué initialement, la demande porterait principalement sur le remplacement de la toiture (structure, isolation et couverture). La possibilité d'aménager les combles en deux chambres séparées est toujours envisagée mais correspond aux besoins réels de la famille, à savoir, une troisième chambre pour un enfant supplémentaire et une chambre d'amis. La création d'une lucarne en façade arrière nous paraît utile pour la troisième chambre d'enfant qui bénéficierait alors d'une vue verticale plutôt qu'uniquement d'une fenêtre de toit. De ce côté, l'augmentation de volume n'a pratiquement aucun impact sur l'environnement direct puisque la vue depuis cette fenêtre donne sur la toiture plate du voisin arrière ou sur l'intérieur d'îlot. Il n'y a donc pas de problème de vis-à-vis et l'ombre portée de ce volume n'est quasiment pas perceptible (cfr étude d'ombrage en annexe). Au rez-de-chaussée, la grande pièce resterait un espace polyvalent, à savoir utilisée comme bureau ou salle de sport.

Au niveau du 2ème étage, les fenêtres des chambres au niveau de la façade avant sont situées au niveau du sol (cfr dossier photo), ce qui en plus d'être dangereux, ne permet pas une ventilation adéquate des espaces et n'est pas très fonctionnel puisqu'il n'est pas possible de mettre des meubles de ce côté de la pièce sans entraver la lumière naturelle. Ainsi, l'idée du précédent permis était de créer une lucarne quasiment sur la totalité de la largeur de la façade. Lors de la réunion de projet où nous avons plutôt proposé de relever le niveau de la corniche et la pente de toit, il nous a été indiqué que cette augmentation de volume était plus problématique qu'une lucarne. Comme il nous apparaît nécessaire de résoudre ce problème de fenêtres au ras du sol et que l'ajout de garde-corps ne nous semble pas judicieux (notamment problème d'accès en cas de déménagement ou d'évacuation en cas d'incendie), nous proposons de remonter les fenêtres en créant deux petites lucarnes. L'augmentation de volume est nettement moindre qu'auparavant (14,8m³ pour les deux lucarnes en façade avant et la lucarne en façade arrière, 33,5m³ au total avec l'isolation par l'extérieur de la toiture, contre 45,6m³ dans la version de rehausse de la pente et 63,4m³ dans la version de demande de permis précédente - cfr coupes en annexe). Le vis-à-vis avec l'immeuble à front de rue n'est pas augmenté puisqu'il est déjà existant et que les nouvelles fenêtres ne seront pas plus proches que celles qui existent actuellement (l'écart entre les deux immeubles reste de 9,5 mètres). La création de deux lucarnes permet également d'installer une cloison au centre et ainsi de disposer de deux chambres de taille équivalente (environ 11m²). La dimension des nouvelles fenêtres est prévue pour permettre de respecter les normes d'habitabilité en matière de surface d'éclairement. Ces interventions nous paraissent donc à présent acceptables compte tenu de ce qui précède.

La demande viserait à maintenir la terrasse située au 2ème étage qui, en contrepartie, diminue le gabarit de l'immeuble et offre un espace extérieur supplémentaire pour le logement en améliorant les qualités esthétiques de l'intérieur d'îlot, conformément à l'avis de la commission de concertation. Une rehausse du mur mitoyen d'environ 34cm de haut sur environ 68cm de

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82

long est prévue pour éviter tout problème de vues latérales.

La demande porterait également sur le maintien de la terrasse au 1er étage, au niveau des pièces de vie, mais en en modifiant sa largeur et sa profondeur afin d'augmenter la luminosité du rez-de-chaussée tout en respectant les normes et lois en vigueur. Ainsi, la terrasse serait construite dans l'autre sens, en installant un retrait d'1m90 de part et d'autre. De par sa nouvelle disposition, la surface de la terrasse serait réduite de 16 à 11m². Cela libère également la façade pour permettre d'amener de la lumière dans la pièce du rez-de-chaussée ce qui était rendu difficile par l'aménagement actuel. Le maintien d'une terrasse à cet étage se justifie par la présence des espaces de vie (séjour et cuisine) à ce niveau, l'utilisation au quotidien étant nettement plus pratique que de devoir descendre au niveau du jardin en traversant tout le rez-de-chaussée. Par ailleurs, compte tenu de l'enclavement du fond du terrain du fait de la présence de murs mitoyens assez élevés, la position surélevée permet également de profiter d'un meilleur ensoleillement.

Ceci étant, comme discuté avec Mme Niyigena et suivant une des conditions de l'avis de la dernière commission de concertation, une attention particulière a été apportée au traitement paysager de l'ensemble de la parcelle et notamment, à l'aménagement du jardin qui sera partiellement surélevé également pour diminuer l'impact des murs l'entourant et dans lequel seront plantés des essences adaptées aux conditions d'ensoleillement. Un paysagiste a fait une proposition (cfr plans de détail) qui sera soumise aux copropriétaires pour la partie qui les concerne, à savoir la cour intérieure pour laquelle un accès carrossable vers le garage doit être maintenu. Dans la mesure du possible la perméabilité et la végétalisation seront augmentées. Les plans d'archives figurent également l'existence possible d'une citerne d'eau de pluie dans la cour. Si c'est techniquement réalisable, elle sera rénovée et l'eau ainsi récoltée sera utilisée pour l'arrosage et l'entretien.

Enfin, pour améliorer l'efficacité énergétique, l'isolation par l'extérieur de la toiture et des pignons est également envisagée afin d'obtenir une continuité au niveau du volume protégé. Pour les murs, cela ne pourrait évidemment se faire que moyennant l'accord de chaque voisin mais nous pensons que l'empiètement sur leur propriété est suffisamment faible que pour représenter une quelconque gêne. Le formulaire Annexe 2 leur a été envoyé et est joint à la demande avec l'accusé de réception des envois recommandés qui leur ont été adressés.

Dérogation sollicitée >

L'article 4 du Titre 1 du RRU n'est pas respecté en ce que la profondeur de la construction est dépassée, de par la nature-même de la maison, puisqu'elle se situe en intérieur d'îlot.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - commune de Forest

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82

Annexes

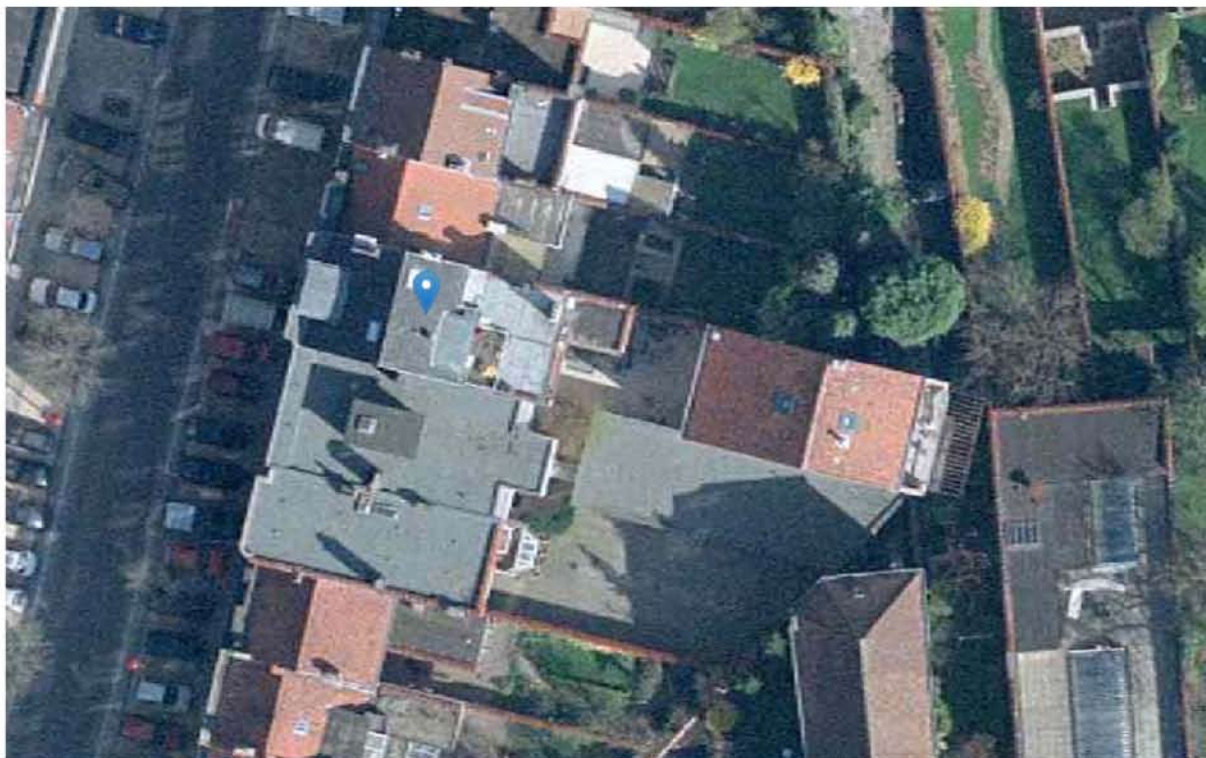
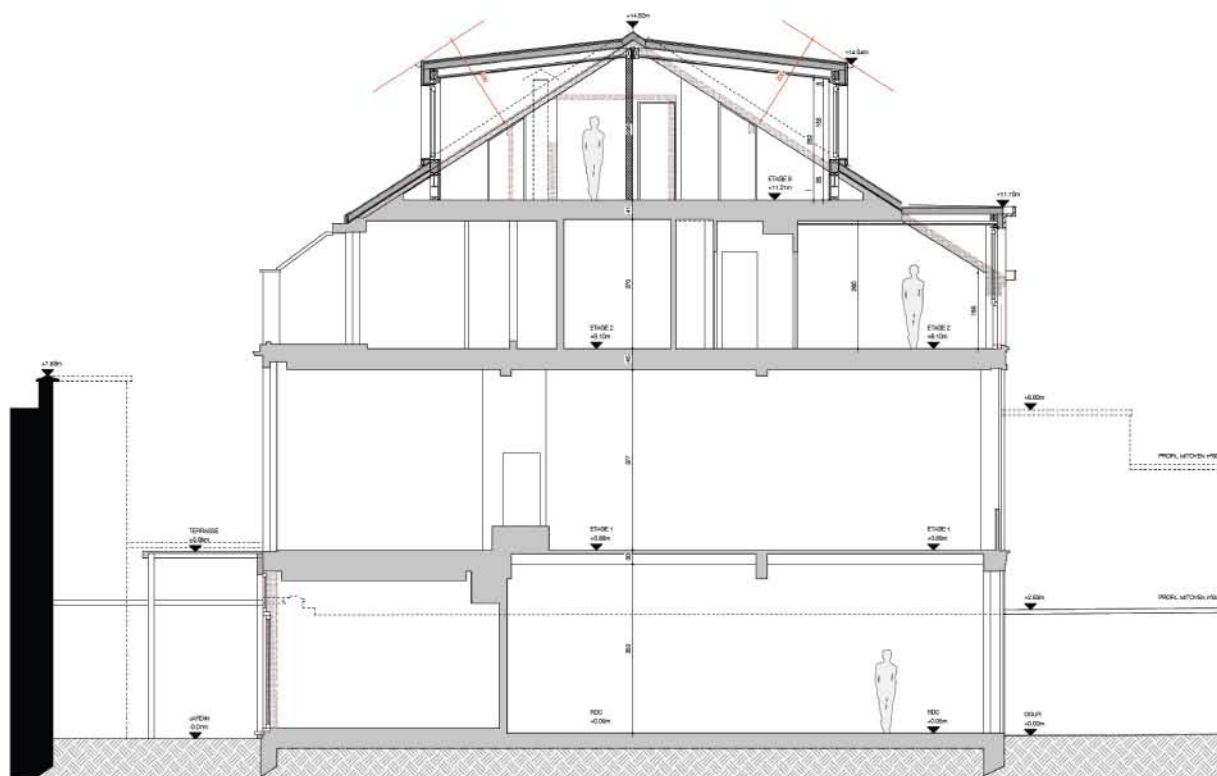


Photo aérienne 2004 (Brugis)



COUPE LONGITUDINALE

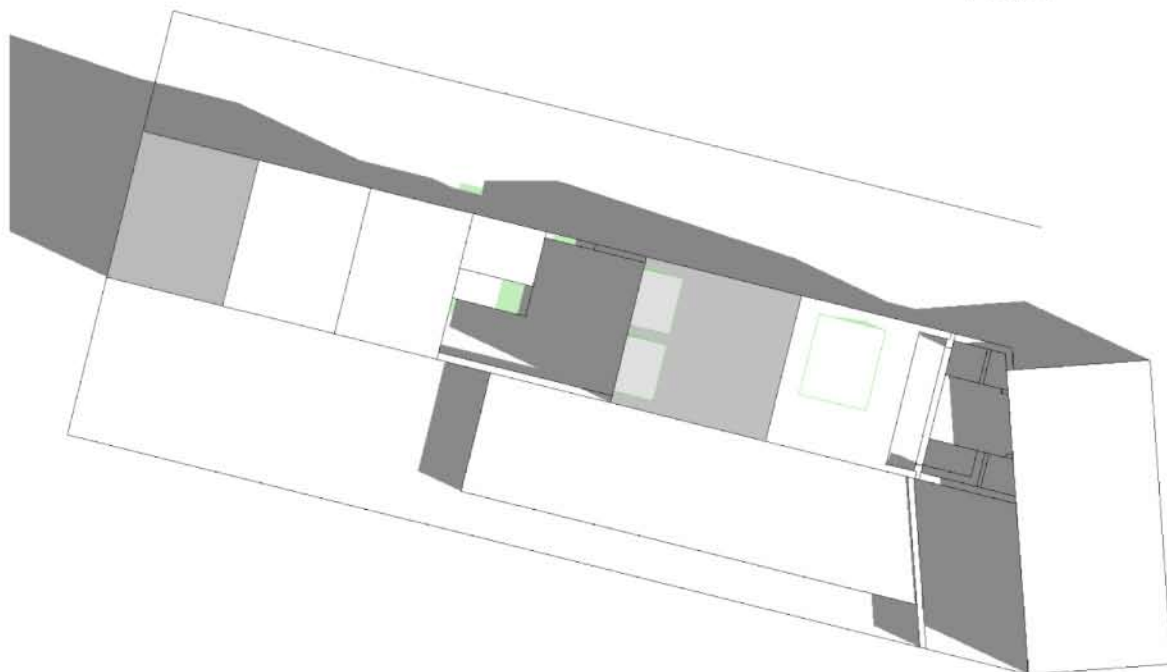
Situation projetée - PU 28218 (28/11/2022) abandonné

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - commune de Forest

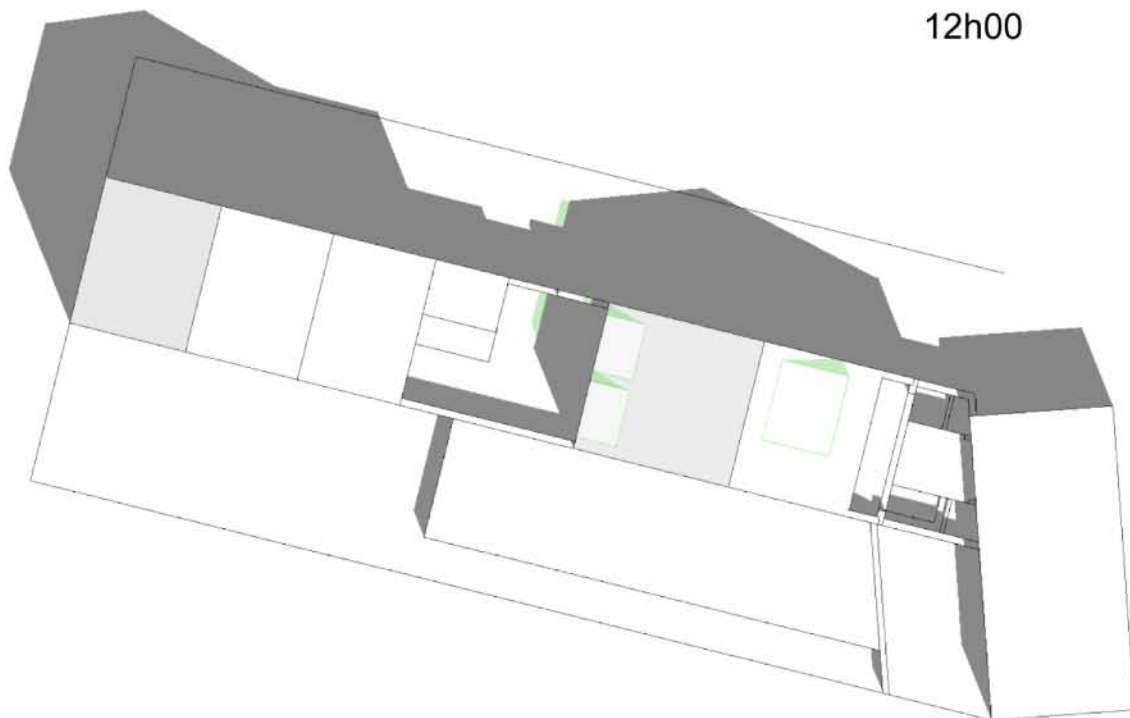
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82

10h00



12h00



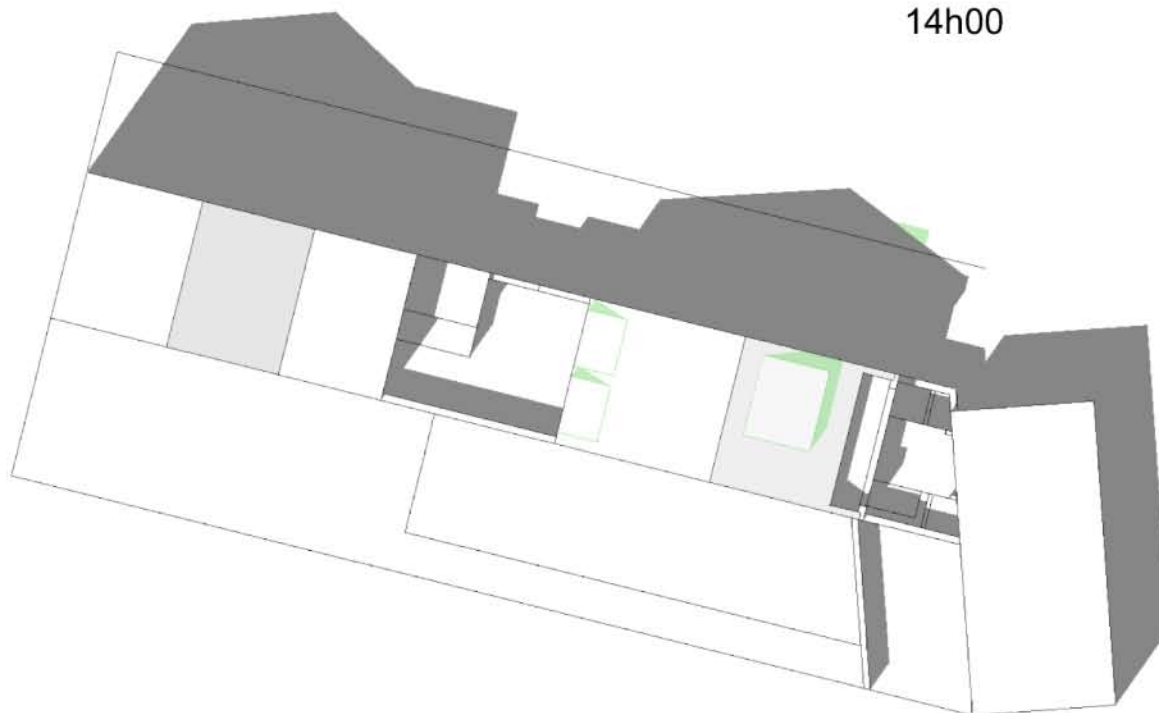
Ombres portées le 21 juin (journée la plus relevante) avec l'influence du projet actuel en vert

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - commune de Forest

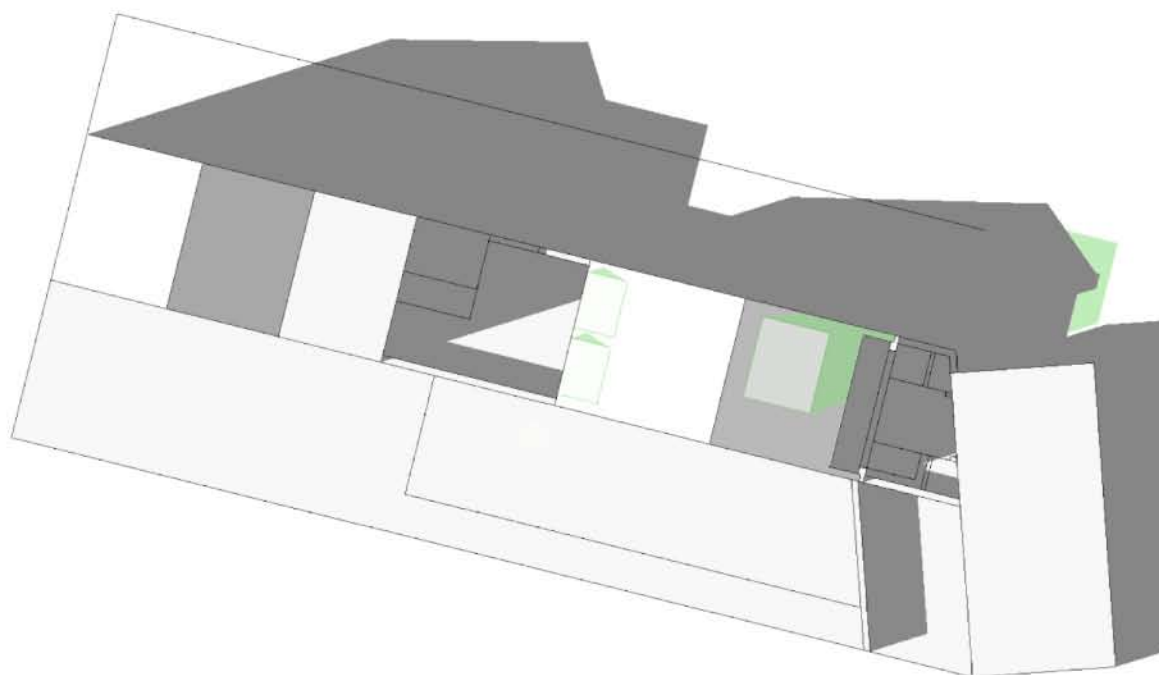
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82

14h00



16h00

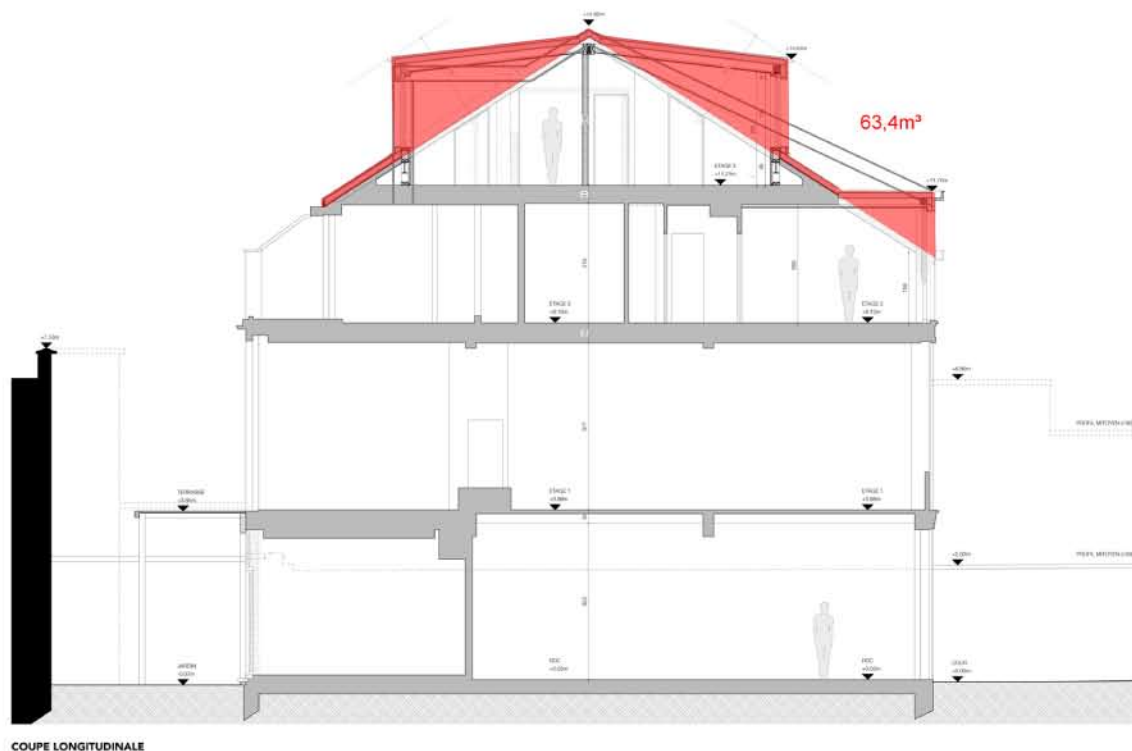


Ombres portées le 21 juin (journée la plus relevante) avec l'influence du projet actuel en vert

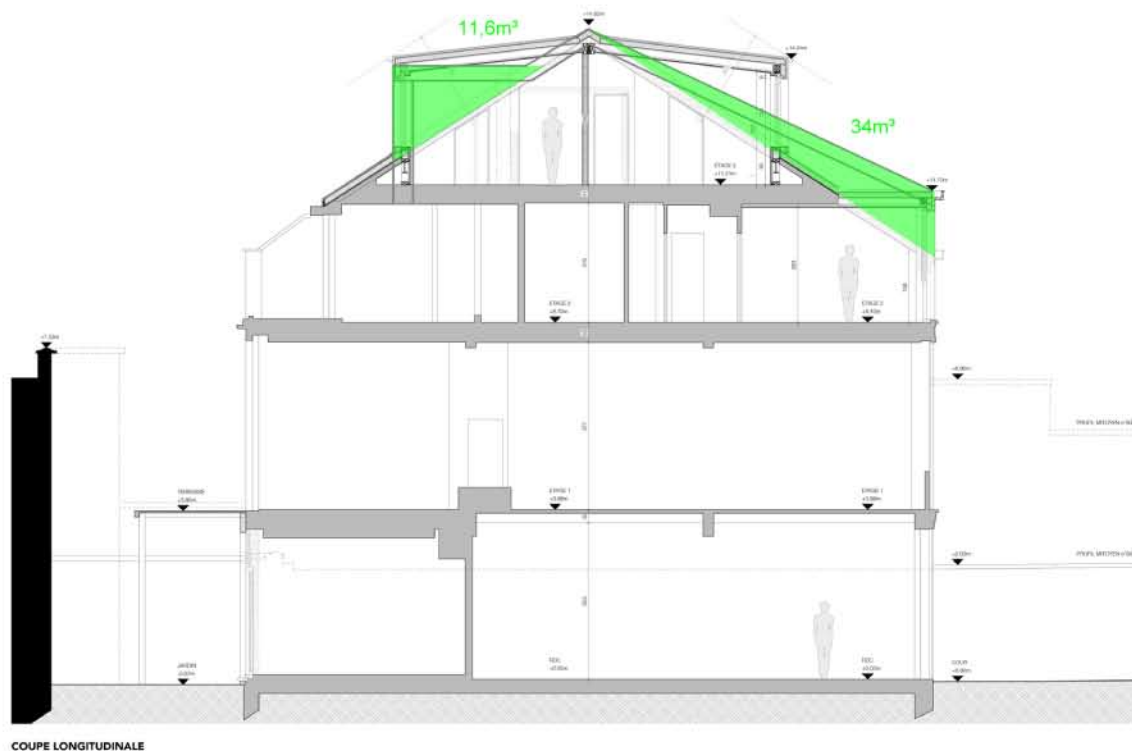
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - commune de Forest

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82



Situation projetée - PU 28218 (28/11/2022) abandonné - calcul de l'augmentation du volume



Situation proposée lors de la réunion de projet - calcul de l'augmentation du volume

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE - commune de Forest

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

TRANSFORMATION D'UNE MAISON / avenue des Armures, 82



Situation projetée actuellement - calcul de l'augmentation du volume