

Note explicative : Annexe à la demande de permis d'urbanisme

Chaussée Saint-Pierre 88 – 1040 Etterbeek

1. Description générale de l'environnement et l'objet de la demande

a. Situation du bien

L'immeuble se situe chaussée Saint-Pierre 88 à 1040 Etterbeek. Il est situé dans la zone du Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire. L'immeuble est correctement desservi par les transports en commun.

Ce bien est idéalement situé. En effet, on retrouve la gare et la station de métro Schuman accessible à pied (15 min). Il est également, desservi grâce à l'arrêt Lemans par les bus 36 et 80. Une école est également située à 5 minutes de marches. Cette situation est propice à accueillir des logements de différents types de ménages (familles, couples...).

b. Situation de droit et de fait

La surface de la parcelle est de 155.12 m². La surface bâtie au sol est de 86.12 m² sur les plans du permis de 1935.

Il s'agit d'un bâtiment R+2+T

Le gabarit de l'immeuble voisin n°86 est R+2+T. L'immeuble voisin n°90 est, quant à lui, construit en fond de parcelle.

Dans la situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale.

Dans la situation de fait, la surface bâtie au sol de l'immeuble est de 95.22 m². La partie entre l'annexe et le mitoyen n°86 est construite. Sur l'orthophotoplan de 1996, nous pouvons distinguer que cette partie était déjà construite à cette date.



L'immeuble a été divisé en 4 logements une chambre à chaque niveau du bien. Selon les informations de Sibelga, les compteurs d'électricité n°9327675, n°9327691, n°9327684 et n°9327696 ont été placés en 1978. Ces compteurs correspondent, respectivement, aux logements du rez-de-chaussée, du 1^{er}, du 2^{ème} et du 3^{ème} étages.

c. Droit de gestion publique

Le bien a été identifié comme présentant une insalubrité manifeste. En effet, tous les logements de l'immeuble ont été déclarés inhabitables par arrêté du Bourgmestre :

- Rez-de-chaussée : Arrêté du bourgmestre du 07/07/2023 déclarant le logement inhabitable.
- 1^{er} étage : Arrêté du bourgmestre du 28/07/2023 déclarant le logement inhabitable.
- 2^{ème} étage : Arrêté du bourgmestre du 11/07/2008 déclarant le logement inhabitable.
- Combles : Arrêté du bourgmestre du 17/08/2006 déclarant le logement inhabitable.

Le droit de gestion publique permet à un opérateur de gestion publique de prendre temporairement en gestion des logements inoccupés ou insalubres afin de les rénover et de les mettre en location à un loyer réduit. Les logements ainsi rénovés sont ensuite loués à des locataires obligés de quitter leur logement qui ne respectent pas ou plus les exigences de salubrité, sécurité et d'équipement.

En raison des arrêtés d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre sur l'ensemble des logements composant l'immeuble concerné, la commune a décidé d'envisager d'exercer son droit de gestion publique sur ledit bien. Au terme de la procédure d'écrite aux articles 15 et suivants du Code bruxellois du Logement, la commune a notifié le 19/11/2024 la prise en gestion publique d'office du bien aux propriétaires. L'acte authentique de la prise en gestion de l'immeuble a été transcrit par le bureau de sécurité juridique compétent en date du 11/04/2025.

d. Objet de la demande de permis d'urbanisme

Cette demande de permis d'urbanisme comprend :

- L'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble ;
- La modification du volume construit au niveau de la façade arrière, au rez-de-chaussée ;
- La construction une lucarne en façade arrière ;
- La pose d'isolant sur le mitoyen avec la parcelle n°90.

2. Le projet

Dans la situation de droit, ce bien est considéré comme une maison unifamiliale. Cependant, dans la situation de fait, il existe quatre logements, nous projetons de réduire ce nombre à trois logements. Les logements seront aménagés comme indiqué ci-dessous :

- Au rez-de-chaussée, il y aura un logement deux chambres qui sera en duplex dans la partie arrière. Ce logement bénéficiera de l'accès au jardin.
- Au 1^{er} étage, à l'avant du bâtiment, il y aura d'un logement une chambre.
- Au 2^{ème} et 3^{ème} étages, il y aura un duplex avec deux chambres.

Le logement deux chambres, situé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage arrière, aura une surface brute de 98.90m². Il se composera d'un séjour donnant sur une cuisine ouverte. Un hall de nuit desservira la chambre parentale ainsi que le nouvel escalier menant à la deuxième chambre et la salle de bain. Une ouverture sera créée dans le mur de l'annexe pour permettre l'accès au jardin depuis ce hall. Dans la situation de fait, la partie située entre le mitoyen avec

le n° 86 et l'annexe arrière a été bâtie sur toute la longueur de l'annexe. Le projet prévoit de réduire cette extension tout en conservant une partie permettant d'agrandir la cuisine et d'installer un lanterneau pour apporter de la lumière naturelle supplémentaire dans l'espace cuisine et séjour. Au niveau de la chambre arrière du rez-de-chaussée, une nouvelle dalle de sol sera prévue, car le gitage existant est en mauvais état.

Le second logement, situé au 1^{er} étage avant, sera un studio d'une surface brute de 45.20m². Dans la situation de fait, ce logement existant, seule la salle de douche était située sur le palier entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Dans ce projet, la salle de douche sera installée à l'intérieur du logement pour apporter plus de confort à l'occupant. La pièce principale, à l'avant, sera la pièce de vie. La pièce arrière accueillera la cuisine et la salle de douche.

Le dernier logement sera situé au 2^{ème} étage et au 3^{ème}. Il aura une surface brute de 103.40m². Il s'agira d'un duplex avec deux chambres. Les chambres seront situées au 2^{ème} étage pour limiter les nuisances sonores avec l'appartement du 1^{er} étage. Les espaces de vie seront au 3^{ème} étage, ils bénéficieront de la hauteur sous la toiture et d'un apport de lumière plus important. La lucarne en façade avant sera démolie et remplacée par deux vélux et ainsi revenir à la situation de droit en ce qui concerne le volume du versant avant. La lucarne en façade arrière sera remplacée par une nouvelle lucarne plus grande, offrant un plus grand apport lumineux à la pièce. La toilette donnant le palier entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage sera démolie. Pour des raisons techniques, nous avons pris le parti de ne pas conserver la dalle existante de cette annexe pour créer un balcon. En effet, cette dalle est en mauvais état et son maintien aurait créé des ponts thermiques. De plus, le mitoyen n'aurait plus été liaisonné avec le mur l'annexe existante, créant ainsi une instabilité. Nous notons également que ce balcon n'aurait pas été en continuité avec la pièce de vie.

Un local vélo sera créé au rez-de-chaussée. Un second local vélo sera également créé en cave pour permettre le rangement d'un maximum de vélos.

Chaque appartement disposera d'une cave au niveau du sous-sol.

En ce qui concerne la protection incendie, l'accès de chaque appartement se fera par une porte coupe-feu EI30. Les appartements seront séparés par un plafond EI60 et les nouveaux murs de séparation entre les logements et les communs seront constitués de parois EI60.

Le mitoyen avec la parcelle n°90 de la même rue n'est pas construit, nous projetons la pose d'un isolant pour réduire les déperditions thermiques dans les logements.

La terrasse existante, située sur l'annexe arrière, sera supprimée, car celle-ci ne répond pas aux impositions du Code Civil.

Ce projet, s'inscrivant dans le cadre du droit de gestion publique, permettra de reloger des ménages ayant dû quitter leurs logements en raison d'insalubrité. C'est pour cette raison que nous avons souhaité la création de trois logements, afin de pouvoir accueillir un maximum de ménages et de diversifier l'offre et répondre au mieux aux besoins liés au droit de gestion publique.

3. Dérogations

- RRU Titre I – Article 4 : Profondeur d'une construction mitoyenne. La façade arrière sera isolée. La profondeur du bâtiment sera augmentée de 16cm d'isolant plus le crépi pour offrir un meilleur confort thermique aux logements.
- RRU Titre I – Article 6 : Toiture. Une toiture sarking sera installée sur la toiture principale du bâtiment. Elle sera donc rehaussée de 12cm par rapport à la toiture du n°86, qui est à la même hauteur que la toiture existante de notre immeuble.
- RRU titre II - Article 16 : Ordures ménagères. Actuellement, l'immeuble ne dispose pas de local poubelle. L'absence de concierge pour l'entretien du local et l'évacuation des poubelles font que ce local n'est pas souhaitable dans cet immeuble.
- Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du cinquantenaire – Article 21 : Menuiserie. Le dessin de la façade avant existante ne reprenant pas le dessin des menuiseries. Nous prévoyons d'installer des châssis en bois pour remplacer les châssis en aluminium. Les volets au rez-de-chaussée seront supprimés.

Appartement 1 :

- RRU Titre II – Article 10 : Éclairage naturel.
 - La pièce de vie au rez-de-chaussée (comprenant le séjour, la cuisine et la cuisine arrière) aura une surface éclairante de 3.3m² en façade avant et de 0.92m² en façade arrière. Une coupole, avec une surface éclairante de 0.64m² sera également prévue dans le projet. L'ensemble des surfaces éclairantes correspond à une surface au sol de 28.78m² selon la méthode de calcul reprise dans le RRU ((4.22x5)+(0.64x12) = 28.78). La surface de cet espace sera de 34.70m². L'éclairage naturel de cet espace étant principalement dû à la façade avant, cela ne permet pas une amélioration nette de la situation existante. L'installation d'une coupole en façade arrière permettra de se rapprocher des exigences du RRU.
 - La chambre 2 disposera de 1.55m² de surface d'éclairage naturel. La surface de la pièce est de 11.75m² nécessiterait une surface d'éclairage naturel de 2.35m² selon les exigences du RRU. La fenêtre de cette pièce est existante.
- Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du cinquantenaire – Article 13 : Hauteur sous plafond. La hauteur sous plafond de l'arrière-cuisine au rez-de-chaussée est de 2.59m au lieu de 2.80m et la hauteur sous plafond de la chambre 2 ainsi que le couloir adjacent est de 2.53m au lieu de 2.60m. Ces espaces sont existants. De plus, ces hauteurs sous plafond répondent aux exigences du RRU.

Appartement 3 :

- RRU Titre II – Article 10 : Éclairage naturel. Chambre 1 disposera de 2.10m² de surface d'éclairage naturel. La surface de la pièce est de 14.20m² nécessiterait une surface d'éclairage naturel de 2.85m² selon les exigences du RRU. La destination de la pièce ne sera pas modifiée. La fenêtre de cette pièce est existante.

- RRU Titre II – Article 6 : Porte d'entrée. La porte d'entrée du logement présente un passage libre de 85cm au lieu de 95cm. Cette norme correspondant à celle imposée au titre IV relatif à l'accessibilité des bâtiments pas les personnes à mobilité réduite, il est important de noter que ce logement sera situé au 2^{ème} étage sans ascenseurs.
- Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du cinquantenaire : Article 13 : Hauteur sous plafond. Au niveau de la lucarne arrière, la hauteur sous plafond sera de 2.36m au lieu de 2.60m. Cette hauteur est fixée par la position de la panne intermédiaire existante.
- Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du cinquantenaire : Article 24 : L'éclairage des locaux sous toiture. En façade arrière, la largeur de la lucarne projetée sera supérieure au 1/3 de la largeur totale de la toiture. Cela permettra un apport plus important de lumière naturelle ainsi qu'une plus grande hauteur sous plafond au niveau de la pièce arrière.

4. Conclusion

Le projet tant à une amélioration de la qualité et la diversité des logements proposés.

Outre la modification de lucarne en façade arrière, la diminution du volume bâti de l'annexe arrière existante et la pose d'isolant sur le mitoyen n°90 et sur la façade arrière, le volume du bâti ne sera pas modifié par rapport à la situation de fait. Il n'y aura donc pas d'incidence par rapport au volume sur le bâti voisin.

Le projet n'a aucune incidence sur le bon déroulement du quartier en proposant 3 logements au lieu de 4 actuellement.