

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Travaux de transformation, d'aménagement et de restitution du caractère unifamilial d'une maison sise Rue de la Victoire n°91 à 1060 Saint Gilles

NOTE EXPLICATIVE



• Contexte Urbanistique //

Le projet est soumis aux réglementations en vigueur telles que listées au cadre X de l'annexe I.

>> En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,
o Situé en zone d'habitation.
o Situé en ZICHEE.

>> En ce qui concerne les conditions auxquelles la demande de permis est soumise, sont à considérer:

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;
- Les prescriptions du PRAS précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles CASBA: STG 02
- Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB) ;

>> En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- L'immeuble datant d'avant 1932 est, par mesure transitoire, considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

>> En ce qui concerne les dérogations sollicitées:

La présente demande de permis présente des demandes de dérogation relatives aux points suivants:

- 1. règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE II – article 4 : hauteur sous plafond :
cuisine (dérogation partielle) et bureau de l'entresol ;

La dérogation est ici sollicitée car les hauteurs limitées sous plafond de la cuisine et du bureau découlent d'une situation intrinsèque à la maison.

En ce qui concerne la cuisine (partie coin déjeuné) la demande de dérogation peut être considérée comme très raisonnable en ce que:

> Il est légitime de se prévaloir de la configuration originelle de la situation existante de droit et de la limitation de hauteur induite par le niveau de l'ossature de plancher

> la demande porte sur un bien rénové et non une construction neuve

> La superficie minime concernée par la dérogation est de 7,4m² (44% de 17m²) pour la zone de cuisine hsp= 241cm (< à 250cm) contre 9,6m² (56% de 17m²) pour la zone de cuisine hsp=337cm (largement >à 250cm).

On peut ainsi considérer la faible importance (-9cm) qui place de la zone « basse » en dérogation par rapport aux 250cm préconisés par le RRU.

On peut également considérer que cette hsp insuffisante est largement compensé par le généreux delta hsp (+87cm) de la zone haute.

> la limitation hsp est compensée par la large fenêtre coulissante ouverte sur le jardin qui garantis un apport en lumière naturelle qui contribue à améliorer la perception d'ampleur du volume.

En ce qui concerne le bureau, la demande de dérogation peut être considérée comme très raisonnable en ce que:

> Il est légitime de se prévaloir de la configuration originelle de la situation existante de droit et de la limitation de hauteur induite par le niveau de l'ossature de toiture

> la demande porte sur un bien rénové et non une construction neuve

> la limitation hsp est compensée par l'agrandissement de la fenêtre ouverte sur le jardin par démolition de l'allège et garantissant un apport en lumière naturelle qui tend à améliorer la perception d'ampleur du volume.
Dans la même logique d'amélioration de l'ouverture du volume et de son désenclavement, le démontage des 2 portes existantes au profit de la mise en oeuvre d'un nouvel ensemble de menuiserie avec porte et imposte latérale vitrée, garanti au bureau (ex salle de bain) une ouverture franche et une connexion renforcée avec le vaste volume de la cage d'escalier

• 2. règlement régional d'urbanisme RRU – TITRE II – article 10 : éclairage naturel :
Chambre parentale, chambre d'amis

La dérogation est ici sollicitée car les surfaces éclairante mesurées découlent d'une situation intrinsèque et préexistante à la maison et que la proposition tend à améliorer ce déficit d'apport initial.

En ce qui concerne la chambre parentale, la demande de dérogation peut être considérée comme raisonnable en ce que:

> La demande porte sur un bien rénové et non une construction neuve
> Il est légitime de se prévaloir de la configuration originelle de la situation existante de droit qui place les 1,52m2 de SE (pour cette pièce de 14,4m2) en non conformité au RRU puisque une SE de 2,88m2 devrait être assurée.
> la proposition prévoit l'amélioration de ce manque par démolition de l'allège et agrandissement de la baie faisant passer la SE originelle de 1,52m2 à 2,05m2 dans la situation projetée
> les m2 au sols sont augmentés par la démolition d'une portion significative du mur de refend (+0,75m2).
La proposition prévoit cette ouverture du mur de refend et l'unification des pièces avant et arrière, attribuant une configuration traversante au nouveau volume.; Celle-ci participe grandement à la perception d'espace, d'ouverture et d'entrée de lumière via les 2 façades.
> le mur séparant la salle de bain et la chambre n'est pas raccord sur la façade avant, laissant la salle de bain semi-ouverte sur la chambre et garantissant au deux pièces et de manière réciproque le bénéfice de la perception de continuité de la façade avant ainsi qu'un apport de lumière naturelle. Il est ainsi légitime de considérer que chambre et la salle de bain bénéficient à tous moins de 33% de la baie de la pièce voisine (ce chiffre est une appréciation mais un calcul affiné permettrait de désigner le pourcentage exact).
> le bilan des m2 à considérer et tels que repris sur plan attestent d'une demande de dérogation SE 4,77m2 obtenus pour SE 5,5m2 requis, soit 0,75m2

- Surf.chambre 01: 27,5m2
- Surf. écl. requis: 5,5m2
- Surf. vitrage porte fenêtre 1.01 = 2,05m2
- Surf. vitrage fenêtre 1.02 = 2,05m2
- Surf. vitrage fenêtre 1.03= 2,05x33%= 0,67m2
- Surf. écl. obtenus: 4,1m2 + 0,67m2= 4,77m2
- >> demande de dérogation RRU titre II art.10= 0,73m2

En ce qui concerne la chambre d'amis, la demande de dérogation peut être considérée comme raisonnable sur base d'un argumentaire similaire à celui développé pour la chambre (démolition du mur de refend avec superficie complémentaire, caractère traversant et bénéfice des surfaces éclairante des fenêtres avant et arrière, considération d'un pourcentage (33) d'apport de lumière via la fenêtre de la salle de douche)

> le bilan des m2 à considérer et tels que repris sur plan attestent d'une demande de dérogation SE 2,44m2 obtenus pour SE 2,6m2 requis, soit 0,16m2

- Surf. Ch. 02 (13m2)
- Surf. écl. requis: 2,6m2
- Surf. vitrage fenêtre 2.02 = 1,84m2
- Surf. vitrage fenêtre 2.03 = 1,84m2x33%=0,6m2
- Surf. écl. obtenus = 2,44m2
- >> demande de dérogation RRU titre II art.10= 0,16m2

• **Objet de la demande //**

Les Maîtres d'Ouvrage et propriétaires de la maison dont il ont fait l'acquisition le 19-08-2022, souhaitent réaliser les travaux d'(de ré-)aménagement intérieurs de leur bien, en cohérence avec sa destination originelle et licite de maison unifamiliale.

Les travaux doivent également viser à assurer l'isolation de la façade arrière ainsi que la création/modification de baies ou encore l'aménagement d'une petite terrasse sur la toiture plate du haut 1er, de même que l'isolation de la toiture avec création d'un nouveau chien assis et l'implantation de fenêtres de toiture.

Outre les interventions prévues au niveau de l'enveloppe extérieure de la maison, l'objet principal de la demande des Maîtres d'Ouvrage porte sur la nécessité de conduire une réflexion globale et de repenser fondamentalement l'organisation de la maison, celle-ci ayant subi au cours des années qui ont précédées

son acquisition, des interventions aléatoires et peu rationnelles ayant menées à de nombreux problèmes de fonctionnement, d'aménagement et de confort d'utilisation.

Le projet vise donc à assurer une réponse globale, qualitative et raisonnée qui puisse permettre de garantir la restitution de la typologie de maison unifamiliale originelle et légale du bien.

• **Etat des lieux de la situation existante de fait et constat des problématiques //**

Dans sa configuration actuelle, la maison souffre de toute une série de problématiques liées aux travaux qui ont été conduits par les précédents propriétaires et qui visaient entre autre à assurer la division du bien en 2 lots.

Ces interventions ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme référencée PU2021-136, introduite le 11/05/2021 et « visant à modifier les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale avec travaux structurels et modification de volume »

Ce permis a été refusé le 10/02/2022.

Si il n'est pas clair, en l'état actuel des choses de la manière dont les précédents propriétaires avaient prévus d'effectivement scinder les deux lots et de solutionner de façon cohérente les questions d'implantation et d'autonomie des locaux sanitaires (wc et salle de bain) ou encore de dédoublement des cuisines et/ou d'organisation/implantation des pièces de vie, il est en revanche certain que les nouveaux propriétaires subissent aujourd'hui les conséquences d'une planification peu rationnelle et aléatoire qui a généré des problèmes sensible en terme de qualité des espaces, d'organisation et de distribution de la maison et/ou encore de rationalisation des techniques.

Les planches 1 à 3 du reportage photographique complètent les plans et coupes de situation existante de fait et illustrent les principaux points problématiques que la présente demande de permis d'urbanisme vise à solutionner.

On note parmi ceux-ci:

>> Le dédoublement de la circulation verticale entre le rez (niv +000) et le premier étage (niv +365) via l'ouverture d'une trémie et l'implantation d'un escalier de 20 marches (2 quarts tournant et une volé droite) devait garantir l'autonomie de distribution du lot rez/1er.

Cet escalier est évidemment un doublon et une absurdité dans une configuration de maison unifamiliale. Il génère une perte de place significative et porte préjudice tant à l'actuelle salle à manger (la pièce étant amputée d'une largeur trop importante que pour être aménagée en tant que salon) qu'à la bibliothèque, aménagée dans la pièce avant du 1er étage et à laquelle il donne accès.

Cette pièce, communiquant directement avec le séjour, ne peut être aménagée en tant que chambre puisque largement ouverte sur le rez, ce qui renvoie l'aménagement des chambres parentales et enfants aux 2ème et 3ème étage (la hauteur sous plafond du 3ème étant qui plus est limitée à 239cm, cela en non conformité par rapport au RRU)

>> L'implantation d'une salle de bain + wc + buanderie dans la grande pièces arrière du 3ème étage est très peu rationnelle en terme d'attribution/occupation des surfaces. Elle induit une gestion des techniques et la transition des décharges via une gaine technique massive qui ampute de manière significative la cage d'escalier au droit des paliers intermédiaires et en limite grandement la fluidité et le confort d'utilisation. Au rez-de-chaussée, l'implantation de cette gaine technique génère une constriction problématique au niveau d'un vestiaire peu fonctionnel et grévé de chicane. Ceci génère un espace fragmenté et exigu devant qui plus est garantir l'accès à la cuisine, lorsque celui-ci n'est pas spécialement souhaité en transition via l'actuel salon (pièce centrale)

>> L'existence problématique d'un petit volume annexe arrière à toiture plate qui est actuellement le seul élément via lequel l'accès à la cour est assuré, dont la fonction est peu évidente/définie/souhaitée et qui prive la pièce de vie arrière (cuisine et coin dej') d'une communication franche et directe avec l'extérieur. Ce volume génère en outre une limitation très problématique de l'apport en lumière naturelle pour la cuisine. La minéralisation complète de cour laisse peu de place à la perception d'espace vert en connexion directe avec les pièces arrières.

>> l'existence problématique et non souhaitée d'un petit cabanon de jardin, implanté en fond de parcelle et n'ayant pas d'intérêt pas plus qu'il ne réponde à un besoin de stockage/entreposage dans le chef des propriétaires.

Au contraire, le cabanon limite la perception de profondeur du jardin et condamne la possibilité de valoriser cette partie du terrain par plantation d'arbre d'arbuste ou de tous type d'aménagement d'espace planté. Son démontage avec évacuation est prévu dans la cadre des travaux pressentis.

>> la maison ne dispose pas de wc autonome hors les deux seuls qui sont implantés dans chacune des deux salle de bain, ces dernières étant mal configurées et agencées de manière peu fonctionnelle ou qualitative, de même qu'elles sont mal réparties aux étages par rapport à la localisation et à l'occupation des chambres (parents/enfants/amis)

>> Les menuiseries extérieures de façade avant ont été réalisées en PVC imitation bois et ne respectent pas la géométrie des baies qui présente des cintrages au 1er et 2ème étage.
Il ne sont par ailleurs pas équipés d'aérateurs de châssis et la maison ne rencontre dès lors pas les exigences requises en matière de renouvellement d'air conformément à la réglementation PEB en la matière.

• Programme//

Partant de l'état des lieux et du constat fait des problèmes grévant actuellement la maison, l'objectif des Maîtres d'Ouvrage est d'apporter une réponse globale sur la réorganisation et la requalification complète du rez-dechaussée et des étages.

>> Au rez, la proposition doit ainsi permettre de décroisonner et d'amplifier les pièces de vies et d'en améliorer l'apport en lumière naturelle. Il est également important de limiter et rationaliser les circulations et d'offrir une réponse appropriée à la problématique d'absence d'un wc avec sas.
Elle doit en outre intégrer la création d'un vestiaire confortable et participer au désenclavement de la cuisine. Il est enfin et également essentiel de pouvoir rétablir l'ouverture, l'accessibilité et la connexion du rez-de-chaussée avec les espaces extérieurs de cours et jardin.

Le projet prévoit ainsi immanquablement de démonter l'escalier secondaire et de ré-attribuer la fonction de salon à la pièce avant, celle-ci récupérant par ce biais son ampleur initiale.

L'idée est toutefois de conserver la trémie et d'en assurer la fermeture par mise en oeuvre d'un plancher vitré marchable et acoustique.

Il est en effet considéré que le seul avantage que présentait cet escalier était d'assurer un complément d'apport de lumière naturelle, la pièce avant bénéficiant de l'impact direct et favorable du châssis du 1er étage via la trémie.

Il est donc prévu de conserver l'ouverture structurelle réalisée dans le plancher haut rez et d'en solliciter la demande de régularisation.

L'autre intervention significative au rez-de-chaussée porte sur le démontage du mur séparant la pièce centrale (actuel salon) de la cage d'escalier.

La pièce s'en trouve ainsi généreusement ouverte sur la cage d'escalier qu'elle intègre comme extension verticale de son nouveau volume.

La suppression du cloisonnement garanti une requalification fondamentale de la circulation du rez-de-chaussée et entraîne un relai de lumière naturelle essentiel via la cage d'escalier mais aussi via la nouvelle baie en façade arrière.

La création d'un nouveau volume dans la continuité de l'escalier venant du sous sol un sas et un wc autonome et isolé génère une articulation et renforce la fluidité et la continuité de la communication renforcée vers la cuisine. Cette intervention participe au désenclavement de la salle à manger tout en induisant une forte perception du jardin (et cela dès franchissement de la porte du hall d'entrée) au travers de la nouvelle façade arrière largement vitrée.

>> Un bureau est aménagé dans la pièce arrière de l'entre étage rez/1er (actuellement salle de bain et local chaudière).

Le cloisonnement est démonté, les 2 portes d'époque le sont également, remplacées par un ensemble de menuiserie intégrant porte et imposte latérale vitrée. Cette intervention contribue à amplifier la communication entre les pièces de vies au travers de la cage d'escalier.

>> Au 1er étage, la chambre parentale bénéficie de l'ensemble du plateau et le schéma traversant est obtenu via l'ouverture d'une large baie dans le mur de refend. L'intervention offre la création d'une belle grande pièce de 27 m2, la chambre disposant ainsi de son dressing et d'un coin bureau ainsi que de sa salle de bain attitrée avec wc. La démolition de l'allège de fenêtre en façade arrière et la création d'une baie toute hauteur établis l'accès à une petite terrasse de 9m2 implantée au-dessus de la cuisine.

>> le 2ème étage reproduit une configuration pratiquement identique à celle du premier à ceci près que le wc reste autonome depuis le palier et que la pièce d'eau est une salle de douche.

Ce plateau est destiné à accueillir famille et amis, les Maîtres d'Ouvrage ayant à coeur de pouvoir garantir l'hébergement pour tous membres de la famille et/ou amis lors de leurs visites et séjours à Bruxelles. Dans la configuration régulière (c'est à dire hors visite extérieures/accueil), la pièce arrière tient lieu de second bureau et la pièce avant de salle de jeu ou salon télé (le lit figurant sur le plan est un lit dépliable/ encastrable mural)
En outre le plateau familial offre un espace tampon entre l'étage parental et celui des enfants.

>> Au 3ème étage enfin, la configuration est également similaire puisqu'elle prévoit à nouveau la superposition de l'espace sanitaire à ceux des étages inférieurs, à ceci près que le plateau prévoit bien la création des 2 chambres des enfants, respectivement de 14,5 et 13m².
Les chambres bénéficient ainsi de surfaces confortables et d'une amplification radicale du volume et de la hauteur sous plafond puisque la plate-forme de comble est démontée au droit des 2 pièces et n'est conservée qu'au dessus de la salle de douche et du hall de nuit.
La chambre arrière bénéficie d'un nouveau volume de ciel assis dont la baie généreuse assure l'apport confortable de lumière naturelle.
La chambre avant voit quant à elle son éclairage naturel direct renforcé par l'implantation d'une fenêtre de toiture à projection de type velux.

>> La nouvelle colonne technique implantée en position centrale accolée au mur de refend et distribuant/ récoltant les pièces d'eau permet une gestion efficace de l'égouttage, des techniques et de l'arborescence des gaines la ventilation et du système (D) double flux pressenti.
Le groupe est implanté dans l'espace de comble en tête de la colonne technique, avec prise et rejet d'air directement au travers de la toiture et garantissant la stricte limitation du réseau de gaine de pulsion/ extraction via des faux plafonds techniques strictement limités au-dessus des wc.

• Utilisation rationnelle de l'énergie //

La proposition porte une attention toute particulière à garantir la gestion maîtrisée et économique de l'énergie.

Cela passe par une isolation efficace de la façade arrière et des toitures plates et inclinées ainsi que par l'ensemble des dispositions décrites ci-dessous, mais également par la gestion attentive des nœuds constructifs. Le bureau d'étude PEB est en outre missionné pour assurer, en collaboration avec l'Architecte, le contrôle et l'optimisation des consommations en énergies primaires de la maison.

>> L'ensemble des installations électriques, de chauffage, de plomberie et sanitaires sont existantes mais feront l'objet d'extension/adaptation limitées et cohérentes par rapport aux aménagements prévus.

>> La gestion de l'apport en éclairage naturel est optimisée via le dimensionnement des baies et fenêtres à haute valeur d'isolation et ouvrant sur les espaces extérieurs

>> L'isolation des parois en contact avec l'ambiance extérieure sera conforme aux exigences PEB avec une valeur $U = 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$, pour une exigence OPEB $U_{\text{max}} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$. Les travaux d'isolation seront réalisés conformément au descriptif de composition des parois figurant sur les documents graphiques de la demande et tels que décrits dans la proposition PEB éditée par le bureau d'étude Ecnergie srl en charge du dossier.

>> Pour l'ensemble des châssis : utilisation de double vitrage ($U_g = 1 \text{ W/m}^2\text{K}$) avec facteur solaire ($g = 0,5$) et châssis en PVC (arrière) et bois (avant) U_w de $1,4 \text{ W/m}^2$ pour une exigence OPEB $U_w = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ et $U_g = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$

>> Le renouvellement d'air des locaux est assuré par la mise en oeuvre d'un système D garantissant la gestion mécanique de l'apport et de l'extraction d'air

Edition le 30/09/2025, Bruxelles

L'Architecte,

