

Administration Communale de Schaerbeek

À l'attention du Service d'Urbanisme

Place Colignon
1030 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : Mise en conformité de la démolition partielle d'une maison unifamiliale et la construction d'un immeuble de 4 logements (R+4) et le placement d'installations techniques sur la toiture plate au 3ème étage

Situation : Rue Docteur Elie Lambotte, 2 – 1030 Schaerbeek

Maitre de l'ouvrage :

NOTE EXPLICATIVE

La présente note vise à expliciter le contexte administratif et juridique dans lequel s'inscrit la demande de permis d'urbanisme introduite en vue de mettre en conformité les travaux réalisés à l'immeuble sis Rue Docteur Élie Lambotte, 2 à 1030 Schaerbeek, propriété de

Un permis d'urbanisme a été délivré le 27 juillet 2022 (réf. 15/PU/1794853). Celui-ci autorisait la transformation d'une maison unifamiliale datant de 1929 en un immeuble de quatre logements, par la surélévation de trois niveaux supplémentaires et le traitement architectural d'une dent creuse urbaine particulièrement visible, à l'angle des rues Docteur Élie Lambotte et Desenfans.

Le chantier, entamé début 2023, a été confronté dès ses premières phases à des contraintes techniques majeures, notamment en matière de stabilité. L'étude initiale de fondations s'est révélée inadaptée à la réalité du sol et de l'état du bâti existant, imposant une révision urgente du système porteur et la mise en œuvre de micropieux, avec démolition complète des structures de sous-sol. Bien que les façades existantes aient été conservées afin de préserver l'identité du bâtiment, l'ampleur des interventions structurelles rapproche ces travaux, dans leur réalité constructive, d'une opération de type démolition-reconstruction.

Malgré la volonté constante de respecter le permis délivré en 2022, certaines adaptations ont été rendues nécessaires en cours de chantier. Celles-ci concernent principalement :

- La modification d'éléments structuraux
- certains aménagements intérieurs,
- des ajustements ponctuels de baies et de châssis,
- la géométrie précise de la toiture et de ses raccords mitoyens,
- ainsi que des améliorations énergétiques (panneaux solaires, réduction des velux, adaptation PEB).

Ces modifications, détaillées dans la précédente note explicative jointe au dossier, n'altèrent ni l'essence générale du projet, ni ses principes urbanistiques et architecturaux, mais ont au contraire permis d'en améliorer la qualité d'habitabilité, la cohérence volumétrique et les performances énergétiques, tout en limitant l'impact sur le voisinage.

Dans le cadre de l'instruction de la demande de permis modificatif, l'Administration communale a indiqué que la situation devait être analysée en considérant que le permis de 2022 n'avait pas été exécuté, et que la situation de droit devait dès lors être assimilée à l'état du bien avant travaux, à savoir une maison unifamiliale.

Cette position implique, d'un point de vue strictement procédural, que la présente demande soit traitée comme une nouvelle demande complète, nécessitant la réintroduction formelle des dérogations déjà accordées en 2022 :

- **Surfaces éclairantes insuffisantes (Titre 2 Article 10) :**
 - RDC ch1 – La chambre fait 14,3m² et la surface éclairante provient d'une fenêtre existante offrant une surface éclairante de 1,32m²
 - R+1 ch1 – La surface d'éclairage pour cette chambre (baie existante) est inférieure à 10% de la surface au sol. La situation existante est également une chambre. Comme précédemment, nous pourrions modifier la baie existante, mais pour les mêmes raisons, nous souhaitons l'éviter.
 - R+1 ch 2 – idem que baies précédentes, la surface d'éclairage existante est à peine supérieure à 10%
 - R+1 séjour – idem que pour les baies précédentes.
 - En diminuant le nombre de croisillons par châssis, nous augmentons la proportion de vitrage sans pour autant réussir à atteindre la surface préconisée par le RRU
 - S'agissant d'un immeuble d'angle sans vis-à-vis, et non de rangées, la luminosité est maximisée. La dérogation, en plus d'être existante (et historique), se justifie tout à fait.
- **L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. Titre 1 Article 10 § 2. :**

Pour des raisons esthétiques, nous avons souhaité décaler le plan de la façade du duplex tout entier. Un léger dépassant de façade de 15 cm par rapport à la façade existante est donc proposé.
- **Hauteur bâtiment supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. (Titre 1 Article 5 § 1)**

Nous avons remonté légèrement le profil mitoyen pour pouvoir y poser notre toiture en « origami » Pour des raisons techniques, l'étanchéité à l'air et à l'eau sont plus efficaces et mieux réalisées en venant se poser sur les toitures voisines plutôt que contre, ou même sous. Cette rehausse est limitée à son strict minimum technique et dépend donc de l'épaisseur du complexe de toiture, soit plus ou moins 50cm.
- **Taux d'emprise de 100% en situation existante de fait. (Titre 1 chap 4art 13)**

Nous sommes bien conscients que les surfaces perméables sont indispensables pour un meilleur équilibre et une meilleure gestion des eaux de pluie en milieu urbain où tout est rejeté à l'égout. C'est une des raisons pour lesquelles nous avons souhaité élargir le niveau 3,

de manière à pouvoir à la fois offrir une bonne habitabilité au duplex en toiture, mais aussi pouvoir proposer une surface de toiture verte intensive de plus de 16m².

De plus, la nature même d'une parcelle d'angle réduit nécessairement à zéro ou presque, le taux de perméabilité de la parcelle.

Une réunion s'est tenue à ce sujet avec Madame l'Échevine Harzé et Monsieur De Leeuw du service de l'Urbanisme de la commune de Schaerbeek. À cette occasion, il a été précisé que cette requalification relevait avant tout d'une formalisation administrative, et que l'analyse de la présente demande s'inscrirait dans une logique de continuité par rapport au projet autorisé en 2022.

Il a également été indiqué que l'Administration examinerait la demande de régularisation sans remettre en cause les principes urbanistiques et les dérogations précédemment admises, pour autant que celles-ci soient à nouveau clairement motivées dans le cadre du présent dossier.

Dans ce contexte, le demandeur a fait le choix de représenter l'ensemble des dérogations précédemment accordées, non dans une logique de modification substantielle du projet, mais afin de se conformer pleinement au cadre procédural actuellement retenu par l'Administration, dans un souci de transparence, de sécurité juridique et de collaboration constructive avec les services communaux.

La présente note a dès lors pour objectif de clarifier cette démarche et de permettre une lecture cohérente du projet au regard de son historique administratif, de sa réalité constructive et des objectifs urbanistiques déjà validés.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à ce dossier et restons à disposition pour toute information complémentaire.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.