

NOTE EXPLICATIVE

Bruxelles, le 23 novembre 2024

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE A DROITE

REGULARISATION D'UNE EXTENSION (VERANDA) AU REZ-DE-CHAUSSEE EN FACADE ARRIERE,
MODIFICATIONS INTERIEURES (LOGEMENT ETENDU VERS LE SOUS-SOL, ESCALIER ET
BAIES) DES CHASSIS DU REZ EN FACADE AVANT.

3 rue Cardinal Lavigerie à Etterbeek

Affectation au PRAS : Zone d'habitation, Zone ZICHEE

Cadastre : Division : 3 Section : B Numéro : 341K4

Description de la demande :

La demande porte sur la régularisation des éléments suivants.

- Une véranda en façade arrière sous laquelle a été placé un escalier reliant la pièce du sous-sol à la cour située au rez-de-chaussée en façade arrière (travaux avant 2000).
- Logement étendu vers le sous-sol. Un escalier intérieur dans la pièce centrale pour accéder à la pièce située au sous-sol.
- Le remplacement de châssis en façade avant (en 2007).
- Modification de baie intérieure et extérieure.

Cette demande de régularisation concerne uniquement l'appartement du rez-de-chaussée à droite.

Situation :

Cet immeuble à appartements a été construit en 1937 sur un terrain de 158 m².

Il abrite 8 unités résidentielles, 2 appartements par étage, réparties sur plusieurs niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième étages.

L'accès principal depuis la rue mène à un hall commun qui dessert les deux appartements du rez-de-chaussée de part et d'autre de celui-ci et l'escalier menant aux différents appartements et au sous-sol.

Les appartements du rez-de-chaussée ont la particularité d'être des souplex, ils possèdent chacun une pièce au niveau de la cave. Initialement celles-ci n'étaient pas directement reliées aux appartements mais accessibles depuis la cave par l'escalier commun. Des aménagements, différents dans chaque appartement, ont donc été mis en place afin de reconnecter ces pièces au rez-de-chaussée et que les propriétaires puissent jouir plus facilement de cette pièce supplémentaire.

Concernant l'appartement de droite, on y entre par une porte au centre de celui-ci donnant dans un couloir traversant tout l'appartement et desservant toutes les pièces situées au rez-de-chaussée : la chambre en façade avant, le salon au milieu et la cuisine en façade arrière. La salle de bain et la toilette, également desservies par le couloir, se trouvent l'une en face de l'autre à côté de la cuisine.

Depuis la chambre, un escalier a été placé pour mener à la pièce au sous-sol utilisée comme pièce polyvalente/bureau. Depuis cette pièce, un escalier placé dans la véranda mène à la cour située au rez-de-chaussée en façade arrière. Cette cour est également accessible depuis la cuisine.

La pièce au sous-sol est dans la situation de droit notée comme une chambre, pour des questions de confort et d'habitabilité, elle est désormais utilisée comme une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau, salle de jeux, etc.

L'appartement situé à gauche au rez-de-chaussée a relié les deux étages en plaçant un unique escalier dans la véranda (voir situation de droit). Un permis de régularisation a été introduit pour cet appartement en 2020.

Les appartements du premier, deuxième et troisième étages sont similaires entre eux.

La façade principale donne sur la rue Cardinal Lavigerie tandis que la façade arrière offre une vue sur l'intérieur

d'îlot. L'immeuble est caractérisé par un seul volume principal avec une toiture plate. Les parcelles adjacentes au numéro 3 sont également construites.

Intervention :

Comme expliqué, cette demande vise à régulariser :

- Une véranda en façade arrière sous laquelle a été placé un escalier reliant la pièce du sous-sol à la cour située au rez-de-chaussée en façade arrière (travaux avant 2000).
- Logement étendu vers le sous-sol. Un escalier intérieur dans la pièce centrale pour accéder à la pièce située au sous-sol.
- Le remplacement de châssis en façade avant (en 2007).
- Modification de baie intérieure et extérieure.

Véranda + escalier :

L'appartement était initialement composé d'un « cour basse » qui a été recouverte par une véranda avant les années 2000 et dans laquelle se trouve un escalier reliant la cour extérieure à la pièce située au sous-sol.

Les recherches sur Bruciel n'ont pas permis d'établir la date exacte de la construction de la véranda. Cependant, vous trouverez ci-dessous des photos de la véranda datant de 1999.

L'appartement de gauche possède également une véranda au même endroit, il semblerait donc que celles-ci aient été construites en même temps.

La véranda était déjà présente en 1999. Cependant, compte tenu de son état et sans savoir qu'elle ne faisait pas partie de la situation de droit, la propriétaire l'a rénovée à l'identique, de même que l'escalier qui s'y trouvait.

Cette véranda ne déroge pas au RRU.

Logement étendu vers le sous-sol, escalier « intérieur »

Lors de l'achat du bien, la pièce au sous-sol et l'appartement au rez-de-chaussée formaient un ensemble.

A l'époque la pièce (chambre dans la situation de droit) située au sous-sol était accessible depuis la cour extérieure par l'escalier situé dans la véranda et par l'escalier des communs comme dans la situation de droit. Afin que la propriétaire puisse jouir facilement de l'entièreté de son bien, et sans sortir par l'extérieur, un escalier a été ajouté dans la pièce centrale pour accéder au sous-sol.

Modification de baie intérieure et extérieure

La baie (porte) qui donnait initialement accès à la cour a été condamnée étant donné la construction de la véranda et de l'escalier. Afin de pouvoir toujours accéder à la cour au rdc, l'allège de la fenêtre de la cuisine a été démolie.

Au sous-sol, la porte donnant accès à la chambre a été condamnée, la pièce du sous-sol est donc uniquement accessible depuis le logement du rdc auquel elle appartient.

Modification couvre mur (façade arrière)

Dû à la construction de la véranda, le détail entre la toiture de la véranda et le couvre-mur a dû être revu. Pour assurer l'étanchéité le couvre-mur en tuile a été retiré et une nouvelle étanchéité a été placée avec une petite rehausse pour éviter que l'eau ne coule chez les voisins (photo en annexe).

Châssis façade avant

Suite à une effraction et à un cambriolage, les châssis de la façade avant ont été remplacés en 2007 par des châssis en bois similaires à ceux d'origine. Cela a également permis d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Conclusion :

Ces interventions visaient à tenter de rationaliser l'appartement qui avait initialement un plan assez particulier avec cet espace supplémentaire au sous-sol.

L'objectif premier était ici de relier l'espace disponible au sous-sol-sous au reste de l'appartement sans devoir passer par la cour, en essayant d'intervenir le moins possible sur les espaces déjà existants et qui fonctionnaient. Celles-ci n'ont aucun impact sur le voisinage et les travaux ont été réalisés pour la plupart avant les années 2000.

Dérrogation :

RRU Titre I art. 13 (pas de surface en pleine terre et plantée d'au moins 50 %)

Depuis l'achat du bien en 1999 par la propriétaire, il n'y a pas eu de modifications dans la cour.

Il semblerait que la cour ait toujours été dallée, on peut d'ailleurs le voir sur les photos de la véranda ci-dessous.

Il existait par contre une petite zone de plantation contre le mur du fond qui a bien été conservée.

RRU Titre II art. 3 § 1 et 2 (superficie du salon inférieure à 20 m²)

La superficie du salon est inférieure à 20 m², elle fait 11,72 m². Avant la construction de l'escalier la pièce faisait 13,2 m².

Il semble logique que la pièce supplémentaire du sous-sol soit accessible depuis l'espace central de la maison qui se trouve juste au-dessus.

De cette manière, le salon qui n'est pas très grand bénéficie d'un espace supplémentaire qui peut être aménagé comme les occupants le souhaitent.

RRU Titre II art. 4 (hauteur sous-plafond inférieure à 2,50 m)

La hauteur sous plafond de la pièce au sous-sol est inférieure à 2,5 m. La hauteur est de 2,38m.

La hauteur sous plafond de la pièce au sous-sol a toujours été la même depuis la construction de l'immeuble.

Un bureau peut être considéré comme une pièce de vie secondaire et la hauteur de 2,38m nous semble acceptable.

RRU Titre II art. 10 + RGBA (règlement de la bâtisse de 1978) Titre VI art.

Les surfaces éclairantes du salon et du bureau sont inférieures à 1/5^e de la superficie de plancher.

Les baies n'ont pas été modifiées depuis la construction de l'immeuble et correspondent à la situation de droit.

Divers :

Remarques sur le formulaire statistique :

Les surfaces d'habitation restent les mêmes dans les situations existantes et projetées. La seule chose qui change est l'ajout d'un escalier dans la pièce centrale, ce qui diminue la surface habitable de cette pièce.

pour l'architecte
Juliette PROVOST

pour les maîtres d'ouvrage
Mme Valérie PROVOST

Dans l'annexe ci-dessous, vous trouverez :

- Les photos de la véranda avant 2000.
- La photo du détail du couvre-mur.
- La photo de la cour actuelle.
- Les photos des châssis en façade à rue avant et après remplacement en 2007.
- Procès-verbal suite à l'effraction ou le châssis en façade avant a été cassé et a donc dû être remplacé.

COUR



↖
23.11.99

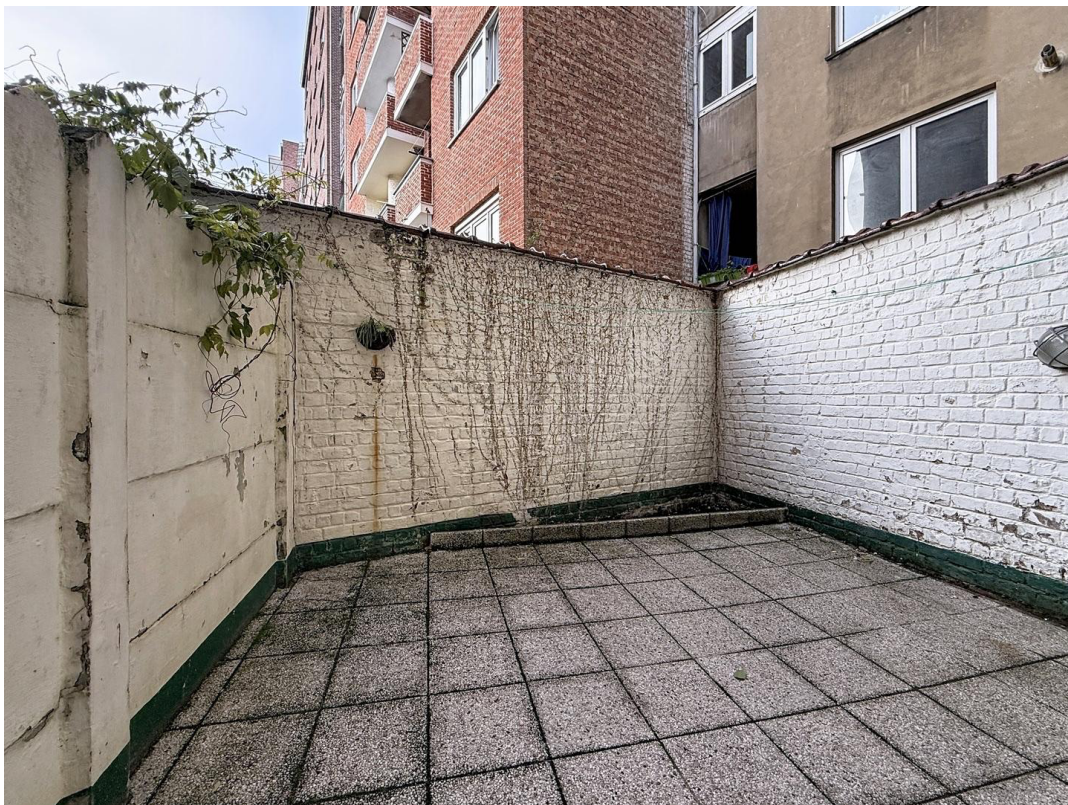




Couvre mur



Cour



Châssis façade avant

Photo avant le remplacement.



Nouveau châssis (2007)



