

NOTE EXPLICATIVE

Dans le cadre de l'introduction d'une demande de permis d'Urbanisme de régularisation
Régularisation de l'extension au rez de chaussée, de la lucarne en façade arrière d'une maison
5, Avenue Van Volxem – 1190 Forest // 2e DIVISION Section C nr 229p

Maître de l'Ouvrage :



Vue aérienne/cadastrale sur le quartier

INTRODUCTION

La demande tend à régulariser la situation de fait d'une extension au rez-de-chaussée, d'une lucarne construite en toiture ainsi que de la façade arrière d'un immeuble de logement. Les travaux ont été réalisés sur une période comprise entre 2009 et 2019, selon les vues orthoplans disponibles sur Brugis.

SITUATION DE DROIT

Après analyse de l'acte d'achat (06/2015) où les RU sont mentionnés ;

Suite aux divers permis délivrés ;

- PU3897 délivré en 1906 construction du bien,
- PU6119 délivré en 1913 construction d'une véranda,
- PU9430 délivré en 07/1927 transformations intérieures,
- PU9567 délivré en 11/1927 surélévation de l'annexe,
- PU13189 délivré en 1936 transformations, transformation de l'étage mansardé
- PU19529 délivré en 1970 transformations, extension annexe rez-de-chaussée
- PU24041 régularisation de la division en 3 logements,
- PU24259 délivré en 10/2008 aménagement de 3 logements, → "Situation de Droit"

La situation légale du bien au regard des archives du service Urbanisme et Environnement est une maison de rapport comportant 3 logements, à savoir un logement par niveau du rez-de-chaussée au 1er étage, et un duplex au 2ème étage/combles avec lucarne. Après lecture des plans obtenus auprès des archives, ceux-ci présentant des parties, morceaux de façades et plans sans tenir compte du contexte et de l'ensemble de la construction.

Pour la présente demande, afin de partir sur une base complète et connue, la situation de droit reprendra les plans qui ont fait l'objet de la dernière demande de permis soit PU24259 dd. 2008.

Au rez-de-chaussée (bel-étage) ;

Appartement 1 chambre , cuisine côté rue et salle de bain côté cour & jardin,

Au 1er étage ;

Studio, cuisine et salle de bain côté cour & jardin, espace séjour et repos à l'avant,

Au 2ème étage ;

Appartement duplex, séjour et salle de bain au niveau du palier,

Sous combles ;

2ème niveau du duplex, chambre et salle de bain,

Au niveau de la rue (sous-sol) ;

Garage 2 emplacements, divers local de stockage/cave et compteurs,

SITUATION DE FAIT

La situation de fait étant à régulariser, suite au constat d'une irrégularité au niveau de la construction de la lucarne.

Cette irrégularité ressort d'une incohérence entre les différentes vues en plan, coupe et façade, du projet datant de 2008 (introduit fin 2007) (Situation de droit). En effet sur le plan nous constatons une réhausse du mitoyen (avec voisin n°3) tandis qu'en façade nous remarquons une lucarne décalée de la limite mitoyenne.

La construction ayant été faite entre 2009 et 2012 (après le permis dd. 2008 délivré = Situation de droit), nous pouvons également constater que la terrasse actuelle a été finalisée courant 2014. Aussi la vue datant de 2014, témoigne clairement que des travaux ont eu lieu, par la présence d'un nouveau lanterneau sur la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée.

Nous soulignons également que le demandeur de la présente étant propriétaire depuis juin 2015, n'a pas réalisé ces travaux de transformation de volume et d'exploitation de la terrasse.



Vues orthoplans (Brugis) – 2009

2012

2014

Au rez-de-chaussée (bel-étage) ;

Appartement 1 chambre côté rue, salle de bain et WC au milieu des pièces en enfilade, cuisine et séjour côté cour,

Au 1er étage ;

Studio, cuisine côté cour avec accès terrasse, salle de bain et WC au milieu des pièces en enfilade, espace séjour et repos à l'avant. La salle de bain prévue initialement est utilisée comme remise et non affectée au logement.

Au 2ème étage ;

Appartement duplex, séjour / cuisine et bureau,

Sous combles ;

2ème niveau du duplex, chambre et salle de bain,

Au niveau de la rue (sous-sol) ;

Garage 2 emplacements, divers local de stockage/cave et compteurs,

Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

Motivation : Au niveau des combles une lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade autorisées. Pourtant les plans de la situation de droit présente une lucarne de la même largeur que la situation de fait à régulariser soit 386cm (au lieu des 380cm autorisés). Aussi la lucarne dépasse de 9cm le profil de la toiture on peut mesurer 209cm (au lieu des 200cm autorisés). Ces débordements de mesures proviendraient d'une logique de construction, prolongement du mitoyen en hauteur d'un côté et prolongement de la structure de la cage d'escalier de l'autre côté. Comme la hauteur de la lucarne qui serait due à l'épaisseur des complexes structurels et isolation. Nous constatons la différence entre les dessins de la situation de droit et la situation de fait.

RRU Titre 1, Art. 13, Maintien d'une surface perméable

La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.

Motivation : L'imperméabilisation de la parcelle a probablement été réalisée en 2014 lors de travaux "annexes et lucarne". Le propriétaire ayant acheté le bien en l'état, profite de cette cour pour pouvoir organiser des réceptions familiales, pour cela qu'un auvent vitré a été construit également après 2015 (année de l'acquisition) pour pouvoir profiter d'un espace extérieur couvert. Cet espace extérieur est une véritable plus value pour le propriétaire habitant au rez-de-chaussée. Nous noterons également que la configuration de l'ilot dans l'angle aigu entre "Vignoble" et "Van Volxem", en plus du court tronçon du bâti de l'ilot sur l'avenue Van Volxem. Les parcelles sont densément construites. Construites donc également imperméabilisées.

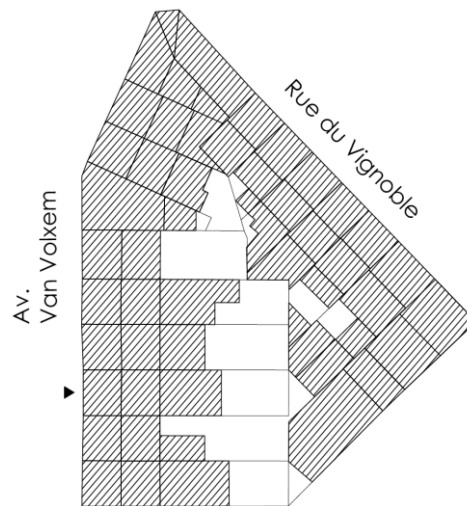


Schéma pleins VS vides dans l'angle aigu de l'ilot,

RRU Titre 2, Art. 10, Eclairage naturel

Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher.

Motivation : Au rez de chaussée de la situation de fait nous calculons une surface nette éclairante de 6,3m² pour une surface habitable (séjour hors cuisine) de 31,6m², ce qui correspond au rapport de 1/5^e au dixième près (1/5^e de 31,6m² = 6,32m²).

Dans la situation de droit la surface habitable (séjour) de 31,1m², la surface nette éclairante n'est que de 3,1m².

Dans la situation de fait toujours, au niveau de la chambre côté Avenue, la surface nette éclairante étant de 3,1m², pour une surface de 15,9m². Pour répondre au règlement il faudrait une surface nette éclairante de 3,18m² soit 0,08m² manquant.

Notons que la chambre est de dimensions plus grandes au regard de la norme, soit presque + de 2m².

Pour le studio au 1er étage de la situation de droit, pour une surface habitable de 45,9m² (situation de fait) et 50,6m² (situation de droit) (cuisine incl.) nous avons une surface nette éclairante de 4,3m² + 0,85m² = 5,15m² ce qui est nettement inférieur aux 9,18m² (de fait) et 10,12m² (de droit) préconisés par le RRU.

Pour le bureau au 2ème étage, la surface nette éclairante est de 1,4m² pour une surface au sol de 9,9m². Soit 0,58m² trop peu compte tenu de la réglementation. Historiquement ces pièces étaient des chambres (9m²). Dans le cas présent la baie n'a pas été modifiée depuis la construction de l'immeuble. Seule la menuiserie qui probablement adopté des profils plus larges pour

être plus résistants “structurellement” parlant et “thermiquement”. Ce qui découlerait une surface vitrée réduite. Sans oublier que les réglementations n’étaient pas aussi restrictives à l’époque de la construction.

Pour l’ensemble du projet notons également qu’il est très difficile d’obtenir une surface nette éclairante suffisante pour un logement aménagé dans un étage d’une maison type bruxelloise et ses 3 pièces en enfilade.

CONCLUSION

Chaque logement bénéficie d’un espace extérieur de qualité, ainsi que des espaces intérieurs généreux. Les appartements sont en très bons états, le propriétaire occupant les lieux veille à la gestion ainsi qu’à l’entretien de la maison comme une personne diligente et responsable. Depuis la construction des annexes et lucarne entre 2012 et 2014, notons qu’il n’y a pas eu de plainte du voisinage direct et environnant, soit plus de 10 ans maintenant.

Nous précisons aussi que, les renseignements urbanistiques ont relevé une situation irrégulière pour la lucarne au niveau de la toiture, ainsi que de l’exploitation de la plateforme en terrasse au même niveau. Le reste n’ayant pas été constaté en 2015 (signature de l’acte).

Nous nous permettons de préciser que le voisinage ne s’est pas opposé aux quelconques travaux réalisés ces dernières années, suite à la diffusion de l’annexe 2, ou encore, aucune dénonciation ou plainte n’a été formulée pour dénoncer les écarts et dérogations décrits ci-dessus. Nous sommes toutefois ouverts à un dialogue constructif pour trouver d’éventuel compromis comme la réalisation d’une barrière visuelle sur le mitoyen de la terrasse au niveau des combles.

Nous témoignerons également qu’il y a un manque de précision dans les documents transmis pour la demande de permis dd. 2008, au niveau de l’implantation du bâti et au niveau du rez-de-chaussée, ce qui a pu être interprété différemment à l’époque de la construction. Nous rajouterons aussi que nous avons remarqué des niveaux incohérents entre les façades et coupes, les alignements entre étage ne coïncident pas, ce qui a pu permettre une marge d’erreur que nous constatons aujourd’hui.

Nous espérons collégialement que la présente demande de régularisation rencontrera un avis favorable des autorités communales.