

# DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – Notice explicative

## Chaussée de Bruxelles 295 – Forest

Bruxelles, 19/05/2026

### CONCERNE: Extension d'un immeuble de logements en toiture et création d'un nouvel appartement

L'immeuble est affecté en immeuble de logements. Il y a actuellement 3 logements 1 chambre. Ces logements seront rénovés et quelques peu modifier, mais resterons très proche de la situation existante

La situation de l'immeuble est assez particulière, car il se situe entre deux immeubles de tailles très différentes : A gauche, l'immeuble est très haut (19m sous corniche) et à droite il est plus bas, à une hauteur assez similaire à l'immeuble qui nous occupe. Nous proposons donc de rehausser cet immeuble d'un étage pour créer un nouveau logement 2 chambres, cette rehausse permettra donc une transition plus harmonieuse entre les hauteurs très différentes de ces immeubles.

Cette rehausse dépassera de plus de 3 m le voisin le plus bas, mais encore une fois, même après la rehausse, le voisin de gauche sera toujours 6m50 plus haut, la rehausse que nous proposons ne fait donc que rééquilibre quelque peu cette grande différence de hauteur. Il est important de noter que l'immeuble le plus bas (à droite) est situé au sud de l'immeuble qui nous occupe, de ce fait, la rehausse que nous proposons n'apportera pas d'ombrage. Pour ces raisons, nous demandons de déroger à la norme **RRU titre 1 - ARTICLE 6 TOITURE**.

La rehausse que nous proposons sera plus profonde que les deux voisins. Le voisin de droite, il dispose d'annexe qui vont plus loin que l'immeuble qui nous occupe, mais plus basses, et pour l'immeuble de gauche, il dispose d'une annexe beaucoup plus profonde et plus haute que ce que nous proposons, mais adossée à l'autre mitoyen. Nous pensons donc que cette rehausse telle que nous la proposons n'engendrera pas de nuisance chez les voisins, étant donné la présence de cet immeuble de droite déjà beaucoup plus grand. Pour ces raisons, nous demandons la régularisation de ce volume ancien et donc de déroger à la norme **RRU titre 1 - ARTICLE 4 PROFONDEUR**.

En façade avant, nous proposons pour la rehausse de créer un « toit français », avec une pente très raide. Cela permet de préserver la façade existante telle qu'elle est, sans la dénaturer, la rehausse s'intégrant dans une toiture.

#### Appartement rez-de-chaussée

Cet appartement ne sera pas modifié, il a déjà fait l'objet d'une rénovation complète il y a quelques années. Lors de cette rénovation, tous les décors, les boiseries... ont été préservés. Les autres appartements seront rénovés dans le même esprit. La seule modification par rapport à la situation de droit se situe au niveau de l'entrée, car l'accès à l'appartement a été modifié il y a visiblement de nombreuses années, pour intégrer dans le logement le petit rangement situé derrière l'escalier et ainsi créer un petit hall d'entrée.

#### Appartement 1<sup>er</sup> étage

Nous proposons de modifier quelque peu cet appartement pour le rendre plus fonctionnel.

Actuellement, la cage d'escalier est vraiment démesurée et prend donc beaucoup d'espace. Nous proposons de reprendre un peu de cet espace pour le rendre au logement. Nous proposons donc de modifier le haut de l'escalier commun pour le finir en quart tournant. Cela permet d'intégrer l'ancien palier au logement pour ainsi disposer d'un plus grand séjour. De même, dans l'autre côté de l'escalier, le palier est démesurément grand, nous proposons d'intégrer une partie de ce palier au logement pour en faire un espace de rangement supplémentaire. Dans le logement en lui-même, nous proposons de démonter les cloisons entre la cuisine et la salle à manger pour ainsi disposer d'un grand espace ouvert. La vue vers l'arrière est dégagée et très belle, nous proposons donc de placer un grand châssis fixe dans la salle à manger, pour profiter au maximum de la vue et de la lumière. Du côté cuisine, nous proposons de démonter la partie allège et ainsi de créer une grande baie avec un double ouvrant pour donner accès à la terrasse. Le reste de l'appartement sera inchangé, mais rénové entièrement, en prenant garde de préserver tous les éléments de décors encore présents (portes, moulures, cheminées...).

#### Appartement 2<sup>ème</sup> étage

Cet appartement est pratiquement identique à celui du 1<sup>er</sup>, de ce fait les considérations émises pour ce logement sont les mêmes que pour celui-ci. La seule différence est que pour l'accès au nouvel appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage se fait par le palier du 2<sup>ème</sup> étage. De ce fait, le nouvel espace de rangement, créé sur le palier, sera donc annexé au logement du 3<sup>ème</sup> étage et pas à celui du 2<sup>ème</sup> étage.

### **Appartement 3ème étage**

Ce logement serait donc entièrement neuf. Cet appartement disposerait donc de 2 chambres et d'une petite terrasse à l'arrière. Pour diminuer le volume de la rehausse, nous proposons de ne pas construire de murs pour encadrer la terrasse arrière, comme c'est le cas aux étages inférieurs, de ce fait, les terrasse respecte un recul de 1m90 par rapport aux voisins.

Cet appartement disposerait en plus d'une terrasse sur le toit, accessible via un escalier en colimaçon situé dans le séjour. L'accès se ferait via un lanterneau motorisé. Cette terrasse viendrait s'adosser au mitoyen de gauche, qui est très haut et garderait un recule de 1m90 par rapport au voisin de droite, de ce fait elle serait dans les normes. Une toiture végétalisée serait prévue dans ce recule de 1m90. En partie arrière viendraient des panneaux solaires.

### **Communs**

Au sous-sol, chaque appartement disposera d'une cave privative. L'appartement du rez-de-chaussée dispose d'un accès depuis le jardin via un escalier extérieur, nous proposons donc de lui laisser la jouissance des deux caves arrière.

Un grand locale vélo sera créé dans la cave centrale

Par contre, cet immeuble ne disposera pas de local poubelle commune, mais d'une manière générale, ce genre d'espace est le plus souvent source d'insalubrité. Pour cela nous demandons de déroger au : **RRU titre 2 ARTICLE 16 - ORDURES MENAGERES**

En vous remerciant d'avance pour la bonne suite que vous voudrez bien donner au dossier, nous vous prions d'agréer chère Madame, cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**M. Benjamin Pors**

Propriétaires/demandeurs

**Hervé ONSSELS**

Architecte

