Demande de Permis d'Urbanisme

Mise en conformité d'une maison unifamiliale divisée en deux unités de logement.

26, rue des Perdrix - 1040 Etterbeek | 2e Division - Section B - Parcelle n° 113x7

[redacted]

NOTE EXPLICATIVE

La présente demande de Permis d'urbanisme porte sur « *la Mise en conformité d'une maison unifamiliale divisée en deux unités de logement »* situé 26, rue des Perdrix à 1040 Etterbeek.

Au regard du PRAS, la parcelle est située dans une zone d'habitation et dans une zone d'enseignes et de publicités au niveau du RRU.

Situation de droit

Les documents graphiques présents aux archives de la commune d'Etterbeek nous renseignent les niveaux suivants du bâtiment :

- **Les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée ;**
- **La coupe A'A ;**
- **La façade avant ;**

Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme datant du 25 Mars 1903 et visait à construire *17 maisons*. Ensuite, une demande de permis datant de 1925 ayant comme objet d' *Etablir une toiture à la mansarde* et enfin la dernière demande de permis date du 15 Février 1932 et ayant comme objet de *construire une annexe.*

Le bâtiment est reconnu comme une maison unifamiliale en situation de droit composée d'un sous-sol ,d'un rez-de-chaussée et de deux étages dont l'un mansardé. Le rez-de-chaussée est donc composé d'une chambre en façade avant , la salle à manger se situe dans la pièce centrale tandis que la cuisine et salle de bain se situe en façade arrière. On retrouve une cour à gauche de la cuisine et un jardin en fond de parcelle. Enfin on retrouve l'entrée du bâtiment ainsi que la circulation verticale du bâtiment.
Au-sous-sol se trouve les locaux accessoires tels que les caves les compteurs et la buanderie. On retrouve les chambres aux étages.

En façade avant, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue tandis que la maçonnerie est un parement en pierre (teinte beige), la mansarde est recouvert d'ardoises, les châssis sont en bois naturel, et la corniche est en bois.
En façade arrière, le parement est un cimentage brun clair, les châssis sont en bois naturel et les seuils en pierre bleue.

Situation de fait

L'analyse de la situation existante de fait, mise en comparaison avec la situation de droit, met en lumière des modifications antérieures n'ayant pas fait l'objet de demandes de Permis d'Urbanisme. D'une part, nous pouvons constater que le nombre de logements est passé de 1 à 2, d'autre part des modifications volumétriques au niveau du rez-de-chaussée, au sous-sol ainsi que la lucarne en façade arrière. Nous

pouvons observer tout d'abord sur la vue satellite de Bruciel 1996 que le rez-de-chaussée a été prolongé sur la gauche en supprimant la cour par l'installation du volume de la cuisine (d'une superficie de 6.30m² en plus) par rapport à la situation de droit ainsi qu'au sous-sol qui est prolongé de 1,35m (2.5m² en plus) par rapport à la situation de droit. Au deuxième étage, la lucarne en façade arrière a été réalisée en 1992 (+5m²) et fait passer la chambre de 12m² en lieu et place de 7m²(grenier en situation de droit).

En situation de fait le bâtiment est composé de deux unités de logement (deux duplex).
Au sous-sol on retrouve les locaux accessoires aux logements tels que les caves, le local compteur, mais aussi une chambre ainsi qu'une salle de bain et un WC séparé relié par un escalier privatif donnant au séjour du rez-de-chaussée.

Au niveau du rez-de-chaussée, on retrouve l'entrée du bâtiment ainsi que le hall d'entrée et sa circulation verticale. Le reste du rez-de-chaussée est composé d'un salon en façade avant tandis qu'on retrouve la salle à manger/ cuisine et la chambre 2 orientées en façade arrière. En fond de parcelle se trouve une terrasse en bois ainsi qu'une zone en gravier.

Au premier étage, se trouve le séjour du second duplex, celui est traversant et possède son salon en façade avant tandis que la cuisine est située en façade arrière.
Au deuxième étage se trouve les deux chambres ainsi qu'une salle de bain.

En façade avant, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue tandis que la maçonnerie est un parement en pierre (teinte beige), la mansarde est recouvert d'ardoises, les châssis sont en bois naturel, et la corniche est en bois. En façade arrière, le parement est un cimentage brun clair, les châssis sont en bois naturel et les seuils en pierre bleue.

Situation projetée

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur *« La Mise en conformité d'une maison unifamiliale divisée en deux unités de logement »* dont les travaux ont étés réalisés en 1992. La situation projetée est donc composée comme suit : une unité de logement deux chambres en duplex entre le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol. Une unité de logement deux chambres en duplex entre le premier et le deuxième étage et les locaux accessoires aux logement en cave.

Au niveau du rez-de-chaussée, on retrouve l'entrée du bâtiment ainsi que le hall d'entrée et sa circulation verticale. Le reste du rez-de-chaussée est composé de la partie jour du duplex ayant le salon orienté en façade avant tandis qu'on retrouve la salle à manger/ cuisine et la chambre 2 orientées en façade arrière. En fond de parcelle se trouve une terrasse en bois ainsi qu'une zone en gravier. Les modifications apportées par rapport à la situation de fait sont tout d'abord l'agrandissement de la chambre 2 par le déplacement de la cloison et l'agrandissement de la baie en façade arrière afin de répondre aux règles de l'urbanisme. Un lanterneau est mis en place sur la toiture plate du premier étage et enfin la terrasse en bois est diminuer et le jardin qui était en gravier est remis en pleine terre.

Au sous-sol on retrouve les locaux accessoires aux logements tels que les caves, le local compteur, mais aussi une chambre ainsi qu'une salle de bain et un WC séparé relié par un escalier privatif donnant au séjour du rez-de-chaussée. La modification apportée par rapport à la situation de fait est la mise en place d'une porte coupe-feu au niveau du local compteurs.

Au premier étage, se trouve le séjour du second duplex, celui est traversant et possède son salon en façade avant tandis que la cuisine est située en façade arrière. La modification apportée par rapport à la situation de fait est l'agrandissement de la baie en façade arrière donnant sur la cuisine.

Au deuxième étage se trouve les deux chambres ainsi qu'une salle de bain. La chambre 1 possède une superficie de 12.8m² ce qui est inférieur au 14 m² (-1.2m² en dérogation) minimum requis par les règlements d'urbanisme mais la chambre 2 possède 12 m² ce qui est supérieur au 9m² (+3m²) requis pour la seconde chambre. La salle de bain a une superficie de 4.7m². L'objectif du demandeur est de mettre en conformité le deuxième étage en état car il est fonctionnel et le déplacement du mur séparant les deux chambres afin d'avoir une chambre de 14m² et l'autre de 9 m² occasionnerait trop de travaux étant donné que nous avons (12.8m² +12m² =24.8m² pour deux chambres 14m²+9m²=23m²).

En façade avant, le soubassement et les seuils sont en pierre bleue tandis que la maçonnerie est un parement en pierre (teinte beige), la mansarde est recouvert d'ardoises, les châssis sont en bois naturel, et la corniche est en bois. Les châssis en bois en façade avant datent de 2000.
En façade arrière, le parement est un cimentage brun clair, les châssis sont en bois naturel appart les châssis donnant dans la cage d'escalier qui sont en PVC blanc que les deux nouveaux installés et les seuils en pierre bleue.

Dérogations

La demande de permis sollicite les dérogations suivantes :

- **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel :** Au sous-sol : La superficie de la chambre 1 est de 13m², la superficie nette éclairante nécessaire (13/5= 2.6 m²), la superficie des vitrages est de 1.96 m². Au premier étage : La superficie du séjour est de 32.5 m², la superficie nette éclairante nécessaire (32.5/5= 6.5m²), la superficie des vitrages est de 5.44 m².
  Cette dérogation provient des baies de la situation de droit du bien pour la façade avant tandis qu'elle a été améliorée par l'agrandissement de la baie mais tout en gardant la possibilité d'avoir une cuisine aménagée avec cette nouvelle baie. Au deuxième étage : La chambre 2 a une superficie de 12 m² (12/5=2.4m²) la superficie nette éclairante du châssis est de 1.23 m².Le demandeur souhaite solliciter les dérogations relatives à l'éclairement naturel afin de privilégier la superficie des espaces plutôt que de limiter ceux-ci en fonction des fenêtres actuelles.

- **RRU, Titre I, chapitre 4, article 13 : Maintien d'une surface perméable :** La surface imperméable projetée est de 80.8%, cette dérogation était déjà effective en situation de droit et elle était de 75.6%. La situation existante de fait possède une superficie imperméable de 84% ,celle-ci est améliorée en situation projetée.

- **RRU, Titre II, article 4 : hauteur sous-plafond :** La chambre 1 au sous-sol a une hauteur sous plafond de 245 cm au lieu de 250 cm requis.

- **RRU, Titre II, article 17 : pas de local vélos :** La configuration du bâtiment ne permet pas d'aménager un local vélos au rez-de-chaussée ou à un autre endroit dans le bâtiment du fait que l'unique entrée du bâtiment donne sur un escalier (afin de monter 168 cm) et rend peu praticable et dangereux pour les usagers de monter ou descendre des vélos.

- **RRU, Titre II, article 3** §1 et 2 la superficie de plancher nette (superficie minimale): Au sous-sol, la superficie de plancher nette de la chambre 1 est inférieure à 14m². Celle-ci fait 13m² et le

demandeur souhaite solliciter la dérogation relative à la superficie nette de plancher de la chambre, sachant que la superficie du séjour est de 39.1 m².

Au deuxième étage, la superficie de plancher nette de la chambre 1 est inférieure à 14m². Celle-ci fait 12.8m² et L'objectif du demandeur est de mettre en conformité le deuxième étage en état car il est fonctionnel et le déplacement du mur séparant les deux chambres afin d'avoir une chambre de 14m² et l'autre de 9 m² occasionnerait trop de travaux étant donné que nous avons (12.8m² +12m² =24.8m² pour deux chambres 14m²+9m²=23m²).

Fait à Bruxelles, le 08 Janvier 2025.

Maitre de l'ouvrage

Architecte