

NOTICE EXPLICATIVE

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST**

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Maison unifamiliale Mitoyenne

Adresse du bien

Avenue Saint-Augustin, 19
1190 FOREST

(3eme Division, Section B, n° 38m4)

Demandeurs

[REDACTED]

&

[REDACTED]

Rue des Primeurs, 11
1190 FOREST

1/ Situation

Le bâtiment est situé avenue Saint-Augustin, 19 1190 à FOREST.

C'est une maison unifamiliale mitoyenne.

Le bâtiment comprend :

- . 1 demi-niveau enterré comprenant des espaces de rangements, une buanderie, un espace bureau,
- . 1 bel étage comprenant le salon, la cuisine et un WC, donnant en façade arrière sur un jardin
- . niveau +01 comprenant une chambre et un dressing
- . niveau +02 comprenant deux chambres et une salle de bain
- . niveau +03 sous combles, un espace de rangement.

Le bâtiment a été érigé suite à un Permis d'Urbanisme délivré en 1902 pour une maison unifamiliale.

Un Permis d'Urbanisme a été délivré en 1916, pour modifier et agrandir l'annexe en façade arrière (côté n°21).

Un Permis d'Urbanisme a été délivré en 1925, pour transformer une terrasse en façade arrière en annexe arrière en demi-niveau enterré (côté n°17).

Le bâtiment semble n'avoir bénéficié d'aucune rénovation majeure au cours du temps, depuis lors.

En l'état existant de fait, la volumétrie générale du bâtiment correspond à la situation existante de droit.

La performance énergétique globale du bâtiment est faible :

- . les toitures ne sont pas isolées.
- . les façades ne sont pas isolées.

Les demandeurs sont une famille avec enfants qui souhaitent conserver l'affectation du bâtiment en maison unifamiliale et pouvoir disposer d'une habitation confortable et adaptée à leurs besoins.

C'est pourquoi la présente demande de Permis d'Urbanisme est motivée par la nécessité de rénover le bâtiment, créer et aménager des espaces adaptés aux besoins d'une famille de 4 personnes (chambres suffisamment grandes, espaces bureaux pour pouvoir télé-travailler) et améliorer grandement le confort thermique et la consommation énergétique du bien.

2/ Programme

L'objet de la demande consiste aux travaux suivants dans une maison unifamiliale:

. rénovation intérieur

. créer une extension en façade arrière en N+00.

La demande est motivée par le besoin de pouvoir aménager un espace cuisine au niveau du bel-étage, et le connecter aux pièces de vie comme la salle à manger et le salon.

Dans la situation existante de fait actuelle, la cuisine est située au niveau du niveau semi-enterré et est mal connectée aux pièce de vie.

Cette nouvelle extension viendrait se loger entre l'annexe arrière du bâtiment et celle du bâtiment mitoyen (n°17), sans créer aucun dépassement que ce soit en hauteur ou en profondeur.

Cet aménagement éviterait ainsi toute nouvelle nuisance visuelle depuis les bâtiments mitoyens.

La nouvelle toiture plate de cette extension ne serait pas, dans les faits, réellement accessible : rehausse de l'allège de la fenêtre en N+01 donnant sur la toiture et placement d'une grande fenêtre de toiture en son centre. Ce qui éviterait toute nouvelle vue depuis le bâtiment vers les parcelles voisines.

. isoler par l'extérieur la façade arrière et si possible les murs pignons des extensions arrières

La demande est motivée par le besoin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

. isoler par l'extérieur la toiture principale à versant et les toitures plates en façade arrière.

La demande est motivée par le besoin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

. créer un accès vers le jardin depuis le niveau +00, au moyen d'un escalier métallique extérieur

La demande est motivée par le besoin de pouvoir faire communiquer aisément les pièces de vie du bel-étage avec les espaces extérieurs en fond de parcelle.

. poser des panneaux solaires en versant arrière de la toiture principale

La demande est motivée par le besoin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment.

. créer des nouvelles fenêtres de toiture.

La demande est motivée par le besoin d'améliorer l'éclairage naturel de l'espace sous combles. Qui est un espace qui pourrait être dédié à un espace de jeux pour enfants.

. aménager une salle de bain supplémentaire en niveau +02.

La demande est motivée par le besoin de rapprocher les pièces d'eaux, des chambres.

Dans la situation existante actuelle, la salle de bain est situé en annexe arrière et est assez éloignée des chambres situées en N+02.

. modifier l'emplacement de la cuisine.

La demande est motivée par le besoin de pouvoir connecter la cuisine aux pièces de vie comme la salle à manger et le salon.

3/ Dérogations

Dérogations sollicitées :

- **RRU, Titre I Article 4:**

pour le dépassement en profondeur de l'escalier extérieur d'accès au jardin

La demande de dérogation est sollicitée afin de permettre un accès pratique et aisé au jardin arrière.

L'escalier est prévu de manière à limiter au maximum les nuisances potentielles :

- l'aménagement est prévu pour se limiter un simple passage (pas d'espace « terrasse »)
- la volée de marche est prévue contre façade afin de limiter l'extension en profondeur.
- la structure est prévue en métal ajouré afin de limiter au maximum l'impact visuel.

- **RRU, Titre I Article 13:**

pour le maintien d'une surface perméable (terrasse au rez-de-chaussée, en arrière de parcelle).

La demande de dérogation est sollicitée car le dépassement de la superficie imperméable (terrasse) ne dépasse que légèrement des 50 % maximum réglementaire, soit 13,45 m² au lieu de 12,40 m².

De plus, compte tenu de la présence déjà existante d'un escalier d'accès depuis le niveau N-01 (1,80 m² de surface projetée au sol) et celle potentielle d'un deuxième escalier d'accès depuis le niveau N+00 (2,40 m² de surface projetée au sol), la superficie utilisable de la terrasse serait limitée à 9,25 m². Ce qui reste modeste compte tenu de la taille du bâtiment et des besoins d'espace extérieurs pour une famille avec enfants.

Le fond de la parcelle resterait en pleine terre plantée.

- **RRU, Titre II Article 4:**

hauteur sous plafond bureau N-01 (2,20 m)

La demande de dérogation est sollicitée afin de proposer un espace de bureau dans la maison, les 2 demandeurs ayant besoin de pouvoir télé-travailler régulièrement.

Or aucun n'autre espace, autre qu'au niveau -01, n'est disponible au sein du bâtiment. La hauteur sous plafond à cet endroit est une situation de fait et de droit pas vraiment modifiable.

- **RRU, Titre I Article 10:**

pour le manque d'éclairage naturel de la chambre avant en N+02

La demande de dérogation est sollicitée car la taille de la baie de fenêtre correspond à une situation existante de droit. De plus le bâtiment se situant en ZICHEE, aucune modification de la taille de la fenêtre est réellement envisageable.

- **Code Civil Article 679:**

vue oblique depuis la nouvelle baie de l'extension arrière en N+00, à moins de 60 cm de la limite mitoyenne.

La demande de dérogation est sollicitée car compte tenu de la configuration prévue pour la nouvelle extension arrière, dans laquelle se situerait cette baie, soit en retrait par rapport au bâtiment mitoyen (n°17), la vue qui serait créée n'impliquerait aucune nouvelle nuisance ou vue intrusive vers la parcelle mitoyenne (n°17).

4/ Motivations

isolation par l'extérieur des façades arrières
isolation par l'extérieur des toitures

La performance énergétique générale de la maison est pour le moment très insuffisante. Afin de garantir la possibilité d'avoir des espaces intérieurs confortables au niveau thermique et permettre de limiter les dépenses de consommation énergétique, il est important de pourvoir correctement isoler les parois extérieures du bâtiment (isolation des façades et des toitures, nouveaux châssis). L'isolation par l'extérieure étant la plus efficace, certains dépassement de profil seraient nécessaires.

5/ Note technique relative à la gestion des eaux de pluie

En vu de limiter le déversement des eaux de pluie, récoltées par les toitures du bâtiment, la présente demande propose les dispositifs / aménagements suivants :

. Placement de dispositif de végétation extensive sur une partie de la toiture plate arrière en N+02 en vue d'absorber une partie des eaux de pluie.

La végétation extensive en N+02 présenterait une surface de 4.55 m².

Exemple de dispositif de végétation extensive prévu dans le projet :



Fait à Bruxelles, le 14/12/2024

Les Demandeurs,

L'architecte,

