NOTE EXPLICATIVE DU PROJET
Annexe à la demande de permis d'urbanisme

Concerne :

Transformation d'un rez-de-chaussée commercial en appartement de type studio, modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et régularisation de la cour couverte arrière.

Adresse du bien concerné :
Chaussée de Jette 128 – 1081 Koekelberg

Présentation du projet

La demande consiste en la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en appartement de type studio, modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée et régularisation de la cour couverte arrière. Le bien actuel comporte deux logements reconnus ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial qui a été transformé en logement.

Actes et travaux :

Les travaux de transformation n'ont pas débutés.

Description du quartier /situation urbanistique :

Le bâtiment se situe en zone d'habitation au PRAS.
Le bien est situé au 128, Chaussée de Jette à 1081 Koekelberg, dans un quartier urbain dense et principalement résidentiel. La Chaussée de Jette constitue un axe animé présentant une mixité de fonctions, avec des logements, des commerces et des services implantés principalement en rez-de-chaussée. Le bâti est essentiellement composé d'immeubles mitoyens formant un front continu le long de la voirie, avec des espaces ouverts à l'intérieur des îlots.
Le quartier bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun ainsi que de la proximité de nombreux commerces et services.
Le projet s'inscrit dans ce contexte urbain existant en renforçant la fonction résidentielle du bâtiment, tout en conservant ses caractéristiques générales et son intégration dans le tissu bâti environnant.

Description de l'immeuble :

Le bien est constitué d'un immeuble mitoyen de type bruxellois, implanté en ordre continu le long de la Chaussée de Jette. Le bâtiment présente une organisation verticale comprenant un rez-de-chaussée ainsi que plusieurs niveaux destinés au logement.

La façade avant est directement alignée sur la voirie et présente, au rez-de-chaussée, une composition distincte de celle des niveaux supérieurs, correspondant à l'ancienne fonction commerciale du bâtiment. Le rez-de-chaussée dispose d'une large ouverture en façade permettantt l'accès et l'éclairage naturel du niveau, tandis que les étages présentent une composition plus résidentielle.

Le rez-de-chaussée, historiquement affecté à une activité commerciale, a été aménagé en logement.

La présente demande vise à régulariser la situation existante et à transformer officiellement ce rez-de-chaussée en logement de type studio, avec une adaptation de la composition de la façade avant afin de lui conférer une expression davantage cohérente avec sa nouvelle fonction résidentielle.

À l'arrière, le rez-de-chaussée donne accès à une cour intérieure couverte, dont la situation existante fait également l'objet d'une demande de régularisation. L'intervention ne prévoit pas de modification de la volumétrie générale de l'immeuble.

Descriptions :

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation du rez-de-chaussée commercial existant en logement de type studio, la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée ainsi que la régularisation de la cour couverte arrière. Au niveau du sous-sol, le projet prévoit une réorganisation des espaces afin de créer une cave privative pour chacun des logements de l'immeuble. Chaque logement disposera ainsi d'un espace de rangement individuel, clairement séparé des autres caves. Un local technique commun sera également aménagé au sous-sol et sera distinct des espaces privatifs.

Au rez-de-chaussée, le projet consiste principalement en un aménagement intérieur permettant de créer un studio fonctionnel et confortable. Depuis l'entrée, on accède directement au séjour, comprenant notamment un canapé-lit, lequel donne sur une cuisine ouverte et un espace salle à manger. L'ensemble formé par le séjour et la cuisine présente une superficie nette de 22,05 m². Cette superficie respecte les exigences du RRU, Titre 2, article 3 relatif aux normes minimales de superficie, qui prévoit, pour les logements à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, une superficie nette minimale de 22 m² pour le local de séjour, cuisine comprise.
Le logement projeté répond ainsi à cette exigence minimale en matière d'habitabilité. Dans la partie gauche du studio, il est prévu d'aménager un dressing ainsi qu'un espace bureau. Dans la partie arrière, la salle de douche existante est maintenue dans l'angle gauche tandis que l'espace situé à droite est aménagé en espace de buanderie. L'organisation proposée permet ainsi de disposer de l'ensemble des fonctions nécessaires à une occupation confortable du logement, tout en optimisant la surface disponible.

La façade avant au niveau du rez-de-chaussée fait également l'objet d'une adaptation afin d'accompagner la nouvelle fonction résidentielle du niveau. Les châssis existants sont revus afin d'assurer une surface nette éclairante suffisante pour les locaux habitables et de répondre aux exigences du RRU en matière d'éclairement naturel. Leur aspect sera également adapté afin de donner au rez-de-chaussée une expression plus résidentielle, en cohérence avec sa nouvelle fonction de logement. Le choix des nouveaux châssis permet par ailleurs de renforcer l'harmonie de la façade avec les immeubles voisins, notamment par une finition et une teinte déjà présentes dans le front bâti environnant. Cette intervention permet ainsi d'améliorer les conditions d'habitabilité du studio tout en assurant une intégration harmonieuse du rez-de-chaussée avec la composition générale de la façade existante et les caractéristiques architecturales du voisinage.

Concernant la cour située à l'arrière du rez-de-chaussée, celle-ci a été couverte antérieurement par les anciens propriétaires du bien. Le propriétaire actuel n'ayant pas connaissance de cette intervention lors de l'acquisition, la présente demande vise à régulariser une situation existante et à la maintenir dans le cadre du projet.

La dérogation sollicitée porte sur les dispositions de l'article 4 du Titre 1 du RRU relatives à la profondeur maximale des constructions. Il convient toutefois de préciser que la demande ne porte pas sur la création d'une nouvelle extension ou sur une augmentation de l'emprise bâtie. Il s'agit exclusivement de la régularisation d'une couverture existante, intégrée depuis plusieurs années à la configuration du rez-de-chaussée.
Le maintien de cette couverture permet de conserver une organisation cohérente et fonctionnelle du logement sans générer de nouvelle construction dans l'intérieur de l'îlot. La situation projetée n'introduit donc pas de nouvelle modification de la profondeur bâtie par rapport à la situation existante et ne constitue pas une aggravation de la situation urbanistique actuelle.

Par ailleurs, la cour concernée se situe en intérieur d'îlot et à l'arrière du bâtiment, de sorte que la couverture n'a aucune incidence sur l'alignement à rue, la perception du bâtiment depuis la Chaussée de Jette ou la composition générale de la façade avant. Le projet ne prévoit également aucune surélévation ni modification supplémentaire de cette couverture.

Le maintien de cet espace doit également être apprécié au regard de la configuration particulière du bâti existant. La suppression de la couverture existante entraînerait une modification importante d'un aménagement anciennement réalisé, sans apporter d'amélioration significative à la configuration générale de l'immeuble. À l'inverse, sa conservation permet de préserver l'état bâti existant tout en évitant de nouveaux travaux lourds et une intervention supplémentaire sur l'intérieur d'îlot.

La demande s'inscrit ainsi dans une logique de maintien et de régularisation de l'existant, plutôt que dans une volonté d'augmenter les surfaces bâties. La dérogation sollicitée reste dès lors ponctuelle et proportionnée à l'objet du projet. Elle permet de tenir compte des caractéristiques concrètes du bâtiment et de son évolution antérieure, tout en maintenant une utilisation rationnelle et fonctionnelle du rez-de-chaussée.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la dérogation à l'article 4 du Titre 1 du RRU est sollicitée afin de permettre le maintien et la régularisation de la cour couverte existante, sans augmentation de l'emprise bâtie, sans modification de la volumétrie principale du bâtiment et sans impact supplémentaire significatif sur l'espace public ou l'environnement bâti immédiat.