mp,a

22.09.2026

Régularisation et transformations d’une maison unifamiliale

Rue de Flandre 128, 1000 Bruxelles

Rue de Flandre 128, 1000 Bruxelles

monsieur pascal architectes srl
42 rue Creuse - 1030 Bruxelles
TVA 0715.801.206

W mparchi.eu
E mpa@mparchi.eu
T +32 2 248.25.57

Le projet consiste en la régularisation d'une maison unifamiliale dans le quartier Sainte-Catherine à Bruxelles. Cette maison est un ancien commerce en rez-de-chaussée et comportait en fond de cour une annexe utilisée en tant qu'atelier.

historique
D'après les derniers renseignements urbanistiques : le bâtiment avant en rez-de-chaussée est un commerce, et les 1er et 2e étages (combles) sont considérés comme un logement, avec un atelier dans l'annexe arrière. Une demande d'autorisation d'urbanisme TP 49503 a été délivrée le 20/09/1938 pour la transformation en façade du rez-de-chaussée, afin d'adapter l'ancien commerce à une utilisation d'habitation. La deuxième demande F27/2002 a été classée sans suite ; il s'agissait de la démolition du plafond de l'annexe (l'atelier) pour la transformer en jardin.

régularisations et dérogations
Plusieurs interventions sont prévues, d'une part pour la régularisation de l'arrière de la maison, dont l'annexe a été démolie pour faire place à une terrasse, et dont la cour est aujourd'hui bâtie en rez-de-chaussée. Dans la situation de fait, la construction de cette extension en lieu et place de l'ancienne cour déroge au Titre I du RRU art.4, §1er, 1° et 2° a) car l'extension dépasse de de 7,67m (> 3m) la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (n° 130) et la profondeur de l'extension dépasse les 3/4 de la parcelle de 1,98m. Toutefois, l'extension ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen la plus profonde (n° 126).

La construction de l'extension a néanmoins permis de retrouver une partie de la surface bâtie de l'annexe perdue suite à sa démolition, en permettant à cette maison de ville très étroite d'augmenter les espaces de vie en rez-de-chaussée tout en gardant une surface de cour. La régularisation porte sur le maintien de l'extension ainsi que sur le changement d'affectation de cet ancien rez-de-chaussée commerçant, pour l'associer au reste du logement situé aux étages de la maison devenue unifamiliale.

Au niveau la cour, la situation de fait déroge au Titre 1 du RRU art.12 et 13 concernant le développement de la flore et du maintien d'une surface perméable. En effet, la cour est recouverte d'une terrasse en bois et ne comporte pas 50 % de sa surface en pleine terre plantée. Pour autant, la superficie actuelle de la cour (11m^2) est proche de la surface de la cour dessinée dans la situation de droit (env. 12,50 m^2). Pour améliorer la perméabilité, on prévoit d'enlever env. 4.56 m^2 (40%) de terrasse en démolissant partiellement la dalle béton pour végétaliser en pleine terre la surface de la cour.

Enfin, la situation de fait déroge au Règlement sur les bâtisses, art.108 concernant les cheminées d'annexes qui ne rejoignent pas la façade arrière et ne débouche pas à 2m au-dessus de la corniche. Il s'agit ici de sorties en toiture du conduit de la chaudière ainsi que de la sortie en toiture de la hotte aspirante de l'extension. Celles-ci ne risquent pas de gêner le voisinage étant situé à 4,57m et 2,24m des fenêtres du n° 126.

interventions
En plus de cette demande de régularisation et du changement d'affectation, le projet comporte plusieurs rénovations avec entre autres : en façade avant, la réfection complète de la corniche ainsi que l'isolation de toutes les toitures avec le changement ou la pose de nouvelles fenêtres de toit. Le projet comprend également la réfection de la façade arrière ainsi que le raccordement de la maison à l'égouttage public.

Au rez-de-chaussée de cette maison très étroite (largeur <4m), le manque de lumière est particulièrement marqué. Face à l'obscurité relative du salon et de la cuisine, la mise en œuvre d'une verrière ainsi que l'ouverture du mur porteur (déjà partiellement démoli) entre le bâti principal et l'extension permettra d'accroître l'apport lumineux dans la pièce de vie. Une poutre et une colonne permettront l'articulation entre la maison d'origine et l'extension. La verrière vient quant à elle se loger dans le renfoncement crée par l'avancée du profil mitoyen 130, et s'appuiera sur une légère rehausse du mur mitoyen 126, limitant la vue sur l'intérieur de la maison depuis le toit-terrasse du n° 126.