DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – NOTE EXPLICATIVE

Régularisation de l'extension arrière au rez-de-chaussée et du remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue d'une maison unifamiliale

Rue Osseghem, 204 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

La présente demande de permis d'urbanisme concerne une maison unifamiliale appartenant au maître de l'ouvrage. Elle porte exclusivement sur la régularisation du remplacement des menuiseries extérieures ainsi que sur la construction d'une annexe à l'arrière du bâtiment. Les autres parties de l'édifice ne sont pas concernées par la présente demande.

La présente note explicative est structurée en deux parties. La première partie expose la situation de droit, en rappelant le cadre réglementaire applicable. La deuxième partie décrit la situation existante de fait et identifie les éléments nécessitant une mise en conformité.

Contexte bâti

La parcelle sur laquelle se situe le bien présente une largeur de façade de 5,4 m, conférant à l'immeuble une certaine prestance dans le front bâti. Le bien est de type mitoyen deux façades.

Le bien est implanté en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol. Le quartier est majoritairement composé de bâtiments résidentiels, organisés en enfilade le long de la voirie. La majorité des constructions sont couvertes de toitures plates ou de toit à deux versants, souvent complétées par des annexes arrière à toiture plate. Les gabarits observés varient entre rez-de-chaussée avec un étage et rez-de-chaussée avec deux étages, surmontés ou non d'une toiture inclinée.

L'ensemble de ces constructions se caractérise par des éléments architecturaux similaires, à savoir un parement de façade dominant en brique de terre cuite, de teinte orange/rouge ou beige/brun, des châssis de teinte principalement blanche ou brune et des toitures couvertes de tuiles en terre cuite.

Situation de droit

Une situation de droit est à considérer dans le cadre de la présente demande. Cette situation de droit résulte d'un permis d'urbanisme délivré en 1927 pour la construction d'une maison unifamiliale. Les documents disponibles issus de ce permis comprennent un plan de cave, du rez-de-chaussée, du premier étage et du niveau sous combles, une coupe ainsi que les élévations avant et arrière du bâtiment. Au niveau de la façade à rue, nous identifions que les menuiseries extérieures sont en bois et présentent des divisions particulières. En effet, les châssis présentent des impostes vitrées fixes munies de petits bois verticaux. La porte d'entrée, en bois également, est équipée d'un vitrage en partie supérieure.

Du point de vue volumétrique, l'habitation se développe au rez-de-chaussée sur une profondeur de 12,86 m du côté gauche et de 9,04 m du côté droit. La partie non bâtie située en façade arrière, côté droit, est aménagée en cour et s'étend jusqu'à la limite arrière de la parcelle.

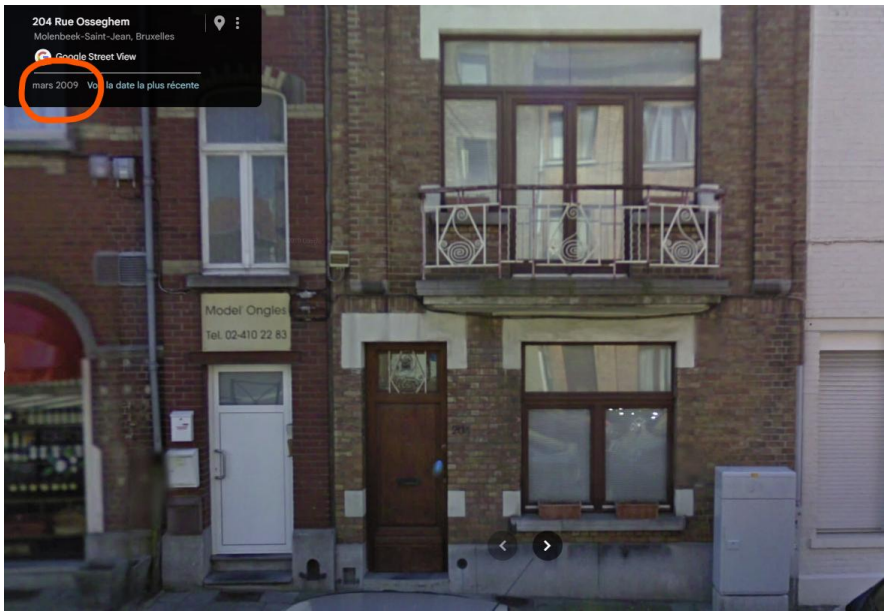
Il est à souligner que la profondeur de la construction autorisée en situation de droit dépasse déjà les trois quarts de la profondeur totale de la parcelle, le solde de celle-ci étant affecté à un jardin.

Le premier étage comprend deux chambres ainsi qu'un espace sanitaire, tandis que le deuxième étage est destiné aux mansardes et au grenier de l'habitation.

Situation existante de fait – à mettre en conformité

L'examen de la situation actuelle de l'habitation révèle des éléments qui diffèrent de la situation de droit et qui, à notre connaissance, n'ont pas fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme antérieures à l'exécution des travaux. Notre analyse se concentre sur le remplacement des menuiseries extérieures en façade à rue, l'extension arrière du rez-de-chaussée accueillant une terrasse sur sa toiture plate ainsi que l'imperméabilisation de la zone de cour et jardin. Ces éléments constituent l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme.

Au fil des années, la façade à rue semble avoir fait l'objet d'adaptations ayant modifié son aspect esthétique par rapport aux documents de la situation de droit. La demande vise donc à documenter l'état existant de la façade avant et les éléments qui la composent. Ainsi, une modification de la matérialité et de la division des menuiseries extérieures de la façade avant est constatée. Une analyse de l'historique de Google Street View permet de mettre en lumière l'existence de châssis en bois en 2009 présentant déjà une suppression des petits bois, de l'allège pleine des portes donnant sur le balcon et une diminution du nombre de divisions du châssis du rez-de-chaussée.



Google Street View – date : 2009

Dans le but d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, les menuiseries extérieures ont été remplacées en 2018 par de nouveaux châssis. Ceux-ci reprennent fidèlement la division existante au moment de leur remplacement et sont réalisés en PVC, avec un relief imitant le bois et une teinte brune, afin de s'intégrer au mieux dans le respect de l'architecture d'origine.

En second lieu, nous constatons une modification du rez-de-chaussée, tant au niveau de sa profondeur, par la construction d'une annexe en lieu et place de la cour reprise aux plans de la situation de droit, qu'au niveau de l'aménagement intérieur, par l'ouverture de murs porteurs permettant la création d'un espace de vie ouvert, orienté vers le jardin. Cette extension, vraisemblablement réalisée autour de 2019, s'inscrit parfaitement dans le profil voisin de droite, nettement plus imposant, et dans la continuité de l'extension existante du bien, ce qui nous permet d'affirmer que cette extension qualitative répond au bon aménagement des lieux sans s'écarter des règlements d'urbanisme. De plus, cette extension ne représente qu'une augmentation minime de la surface au profit d'un espace de vie qualitatif.

Nous constatons également que le jardin a été transformé en cour. Dans la mesure où la parcelle, située dans l'angle de l'îlot, présente une zone arrière fortement ombragée et humide en raison de la volumétrie du bâti existant et des constructions voisines, le demandeur a opté pour la réalisation d'une terrasse en lieu et place du jardin.

L'extension du rez-de-chaussée a entraîné l'extension de la toiture plate, laquelle a été aménagée en terrasse. Bien que la création d'un espace extérieur orienté vers l'intérieur d'îlot présente un intérêt en termes d'usage, cette configuration ne respecte pas, en l'état, les dispositions du Code civil. Dès lors, une réduction de la superficie de la terrasse est proposée. Cette adaptation fait l'objet de la situation projetée reprise aux plans joints à la demande de permis d'urbanisme.

Dérogations

La demande de permis sollicite les dérogations suivantes :

- **RRU, Titre II, article 10, éclairement naturel** : Le séjour a une superficie au sol de 47,6 m² (47,6/5 = 9,52 m²), la superficie nette éclairante est de 6,68 m² en lieu et place de 9,52 m² (nécessaire) et celle-ci n'atteint pas la surface vitrée minimum requise (1/5ème de la surface au sol). 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. Par ailleurs, il est important de noter que la surface de l'espace de vie est supérieure au minimum requis tandis que la baie en façade à rue est donnée par une situation de droit.

- **RRU, Titre I, article 4 : ne pas dépasser les ¾ de la parcelle :** Cette dérogation provient de la situation de droit, à savoir que la cuisine située sur le côté gauche dépasse déjà 3/4 de la parcelle. L'extension à régulariser s'inscrit dans la profondeur de la cuisine en situation de droit.

- **RRU, Titre I, article 13, Maintien de la surface perméable :** La zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface. La zone arrière, de dimensions réduites, fortement ombragée et humide en raison de la volumétrie du bâti existant et des constructions voisines, a été transformée en cour pour des raisons de salubrité.

Conclusion

Au regard des éléments exposés ci-avant, la présente demande de permis d'urbanisme vise exclusivement à mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures de la façade avant, l'imperméabilisation de la cour, la construction de l'annexe arrière construite au rez-de-chaussée ainsi que l'aménagement d'une terrasse arrière au premier étage.

Les éléments concernés résultent de modifications existantes par rapport à la situation de droit, sans remise en cause de la volumétrie générale du bâtiment ni de son implantation. En façade à rue, les adaptations des menuiseries extérieures traduisent une évolution de l'aspect du bâtiment, tandis que l'extension arrière s'inscrit dans la continuité de l'existant et du contexte bâti environnant, pour une augmentation de surface limitée.

Compléments suite à l'avis de dossier incomplet

L'ensemble des niveaux est dès lors désormais repris dans la demande et représenté aux plans, en situation existante et projetée ; les mentions « non concerné par la demande » ont été supprimées. Les seules modifications réalisées aux étages par rapport à la situation de droit concernent l'aménagement intérieur. Selon les plans de 1927, le premier étage comprenait deux chambres, tandis que le deuxième étage accueillait une mansarde en façade avant et un grenier en façade arrière, surmontés d'un niveau de combles ; aucune salle de bain n'était prévue dans la maison.

En situation existante et projetée, la chambre située en façade arrière du premier étage a été transformée en salle de bain (12,9 m²), complétée d'un WC séparé (1,4 m²). Au deuxième étage, la mansarde en façade avant a

été transformée en chambre (20,9 m²) et le grenier en façade arrière en salle de douche (7,8 m²). Enfin, un escalier a été ajouté afin de donner accès aux combles, situés au-dessus du deuxième étage.

Terrasse au premier étage : Les plans ont été complétés par le détail de la composition de la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension. Celle-ci se compose, de bas en haut, d'une dalle en béton, d'une étanchéité de type roofing, d'une chape et d'un revêtement en carrelage.

Gestion des eaux pluviales : le demandeur renseigne que la citerne d'eau de pluie existante a été condamnée et n'est plus utilisable.

Fait à Bruxelles, le 26/10/2026

KS ARCHITECTES srl
Société inscrite au Tableau de l'Ordre des Architectes
Conseil de Bruxelles-Capitale & Brabant wallon.