ARISTIDE VAN ROY
ARCHITECTURE + INTERIORS

NOTE EXPLICATIVE

Rue Victor Hugo 94, rez-de-chaussée arrière, 1030 - Schaerbeek, Belgique

Changement affectation de bureau vers logement

Indice A

TABLE DES MATIÈRES

DONNÉES ADMINISTRATIVES 3
Données de projet 3
Objet de la demande 3
Site de projet 4
Codes et Règlements d'application 5
Analyse systémique 5
ÉTENDUE DES ACTES ET TRAVAUX 6
Historique du bien 6
Situation de droit 6
Situation de fait 7
Situation projetée 10
MOTIVATION DES DÉROGATIONS (le cas échéant) 11
Dérogations souhaitées 11
CONCLUSION 14

DONNÉES ADMINISTRATIVES

Données de projet

LE MAITRE D'OUVRAGE - LE DEMANDEUR :

LE BIEN :

Rue Victor Hugo 94, rez-de-chaussée arrière

1030 - Schaerbeek, Belgique

Cadastre: Div. 5, Sect. C, parcelle 68E17

L'ARCHITECTE :

Mr Aristide Van Roy

Rue de Verrewinkel 95F

1180 Bruxelles, Belgique

Matricule 3001944 - Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale

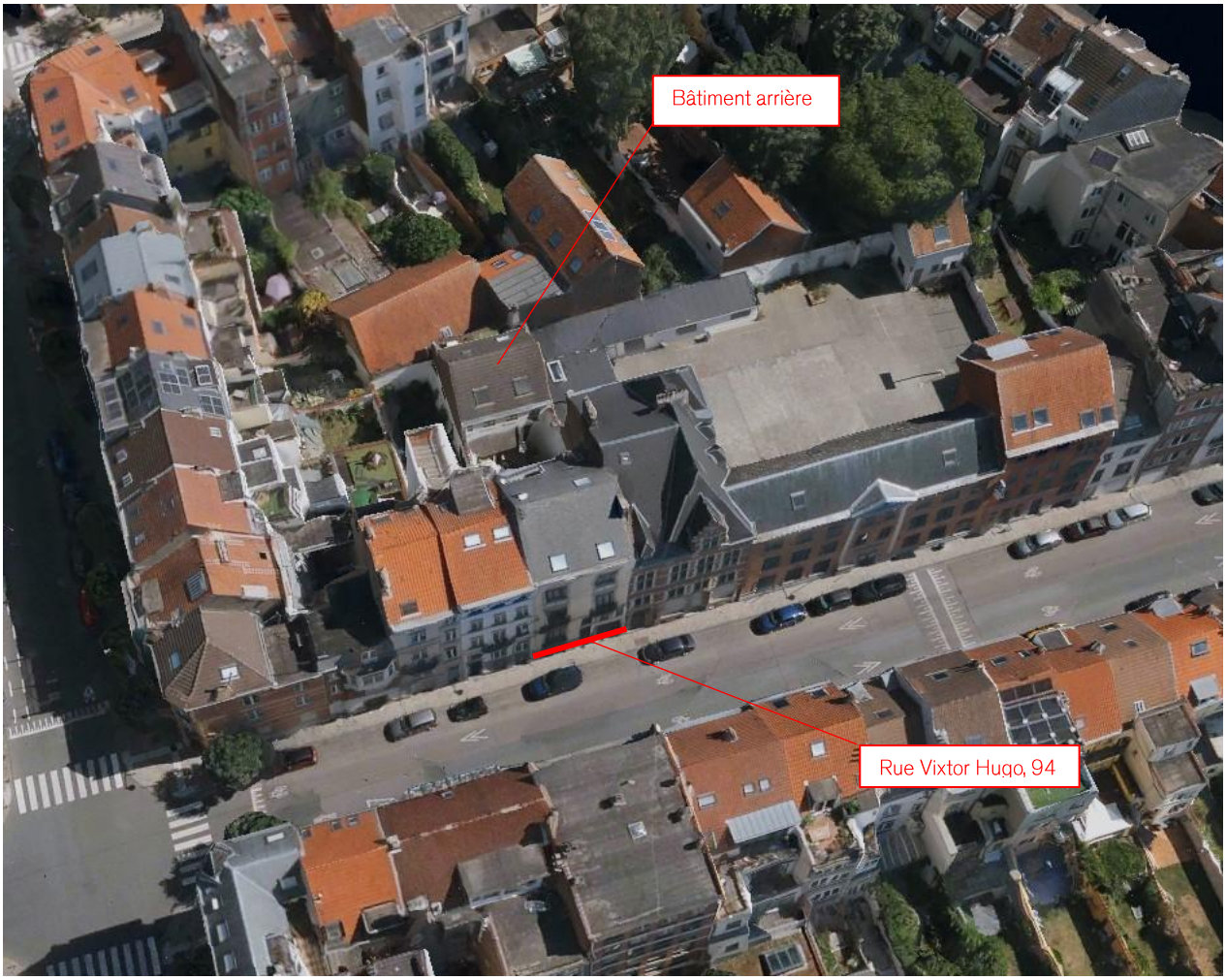
Objet de la demande

La demande de permis d'urbanisme inclut :

- Changement d'affectation d'un bureau vers une unité de logement au niveaux -1 et +0.

Site de projet

COMMUNE DE SCHAERBEEK



LE QUARTIER

Le bien concerné par la présente demande est situé au n°94 de la rue Victor Hugo à Schaerbeek, dans un quartier résidentiel caractérisé par un bâti principalement composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport datant pour la plupart de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle.

La rue Victor Hugo présente un profil urbain cohérent, marqué par une architecture traditionnelle bruxelloise et un tissu bâti dense mais qualitatif. Le bien s'inscrit harmonieusement dans cet ensemble et participe à l'identité architecturale du quartier.

Le site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à la proximité immédiate des transports en commun, des commerces de quartier et des différents équipements collectifs présents dans le secteur. Le quartier offre un cadre de vie attractif, associant une ambiance résidentielle calme à la proximité des pôles urbains majeurs de Schaerbeek et de Bruxelles.

L'îlot dans lequel s'inscrit la parcelle présente une structure bâtie traditionnelle avec des jardins privatifs en intérieur d'îlot, contribuant à la qualité paysagère et environnementale du quartier. Le projet n'entraîne aucune modification de la volumétrie visible depuis l'espace public et respecte pleinement les caractéristiques urbanistiques existantes.

Le bâtiment concerné constitue un élément ancien du tissu urbain schaerbeekois, dont les caractéristiques architecturales et constructives témoignent des modes de construction en vigueur à la fin du XIXe siècle. Le projet vise dès lors à valoriser et adapter ce patrimoine bâti existant tout en préservant son intégration harmonieuse dans son environnement.

Codes et Règlements d'application

-Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :	**Oui** / Non
-Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :	**Oui** / Non
-Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :	**Oui** / Non
-Règlement communal sur les Bâtisses (RB) :	Oui / **Non**
-Plan d'Aménagement Directeur (PAD) :	Oui / **Non**
-Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) :	Oui / **Non**
-Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) :	**Oui** / Non
-Permis de Lotir (PL) :	Oui / **Non**
-Arrêté de classement / sauvegarde:	Oui / **Non**
-Règlement d'Urbanisme Zoné (RUZ) :	Oui / **Non**
-Plan Régional de Mobilité (PRM) :	Oui / **Non**

Analyse systémique

L'analyse de site a relevé certains points d'attention, tels que :

-PRAS : « Zone d'habitation» et « Zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement »

-Proximité directe de l'école/ASBL Yacasport

-Autres : Néant

ÉTENDUE DES ACTES ET TRAVAUX

Historique du bien

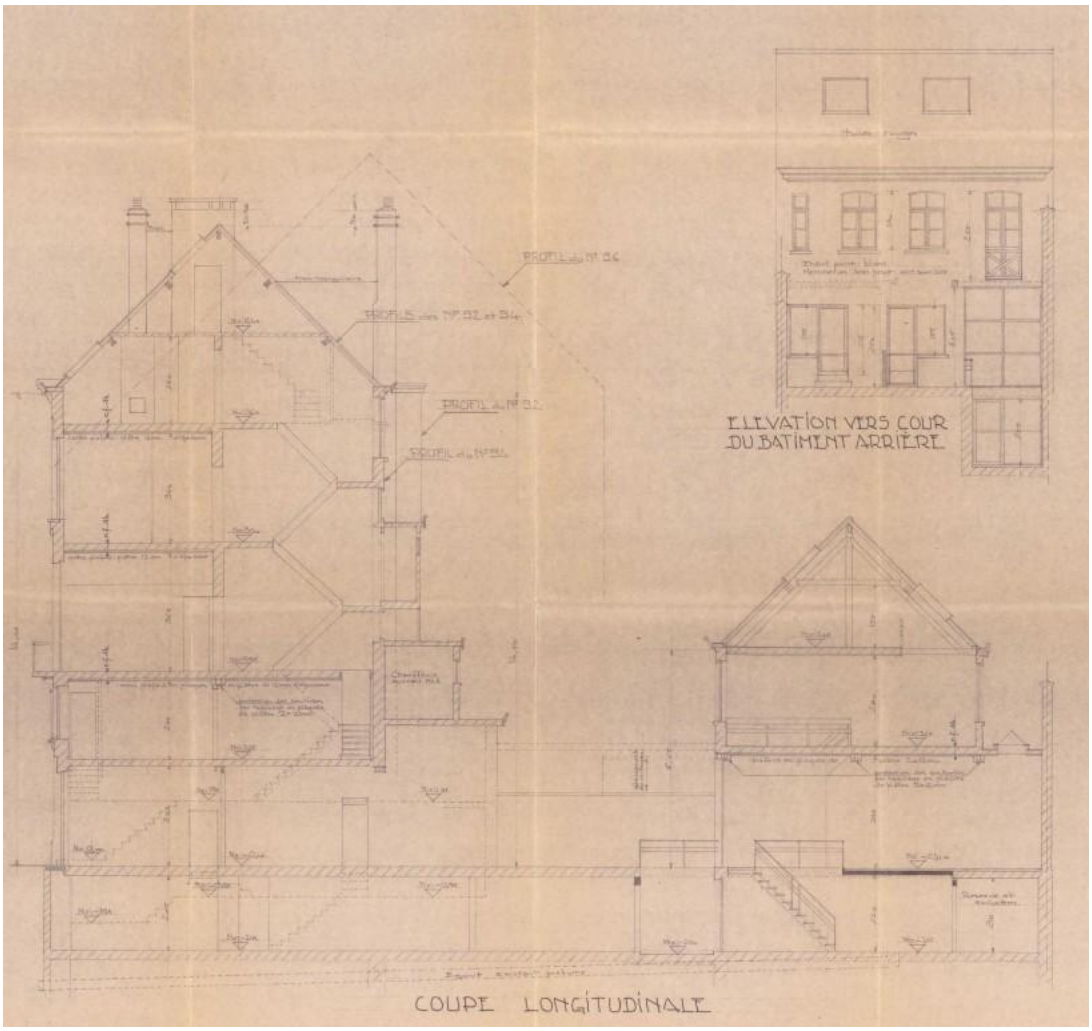
Antécédents de la demande:

PU 1904 – Création d'un immeuble de rapport et une annexe

PU/194486 – 1995 – Démolir annexe 0, installer 5 logements et bureaux (243 m²)

Après consultation des archives à la commune et des archives en possession du maître d'ouvrage, nous n'avons pas relevé d'autres permis d'urbanisme d'application pour le bien. Nous nous basons dès lors sur le dernier permis valable pour la situation de droit.

Situation de droit



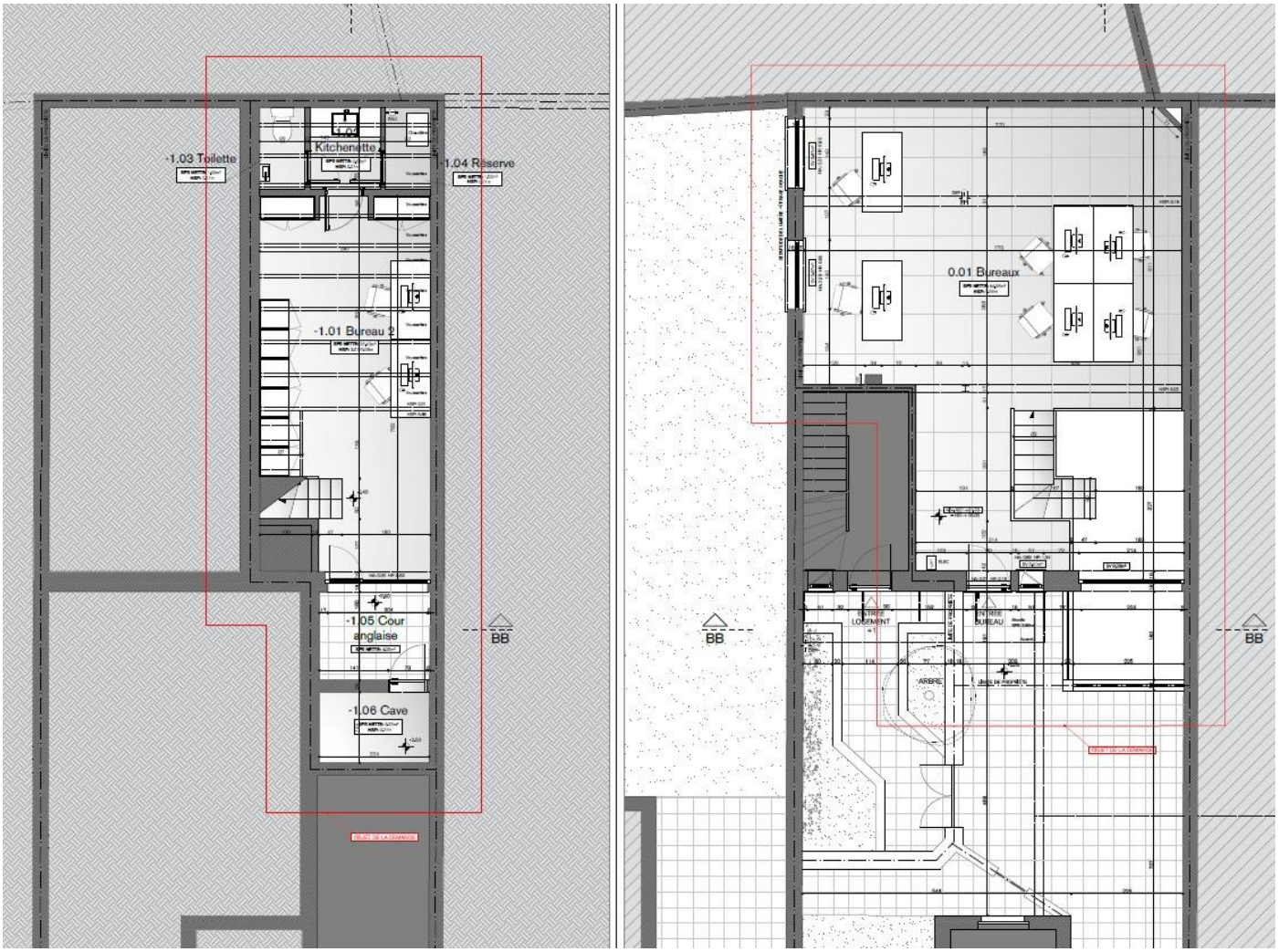
PU 1995

Lors du permis délivré en 1995, le bien était affecté en bureaux. La division de lots et le compartimentage étaient déjà pris en compte.

Le plan fait état de locaux au niveau -1 avec 2,2m et 2,1m sous plafond. Dans la réalité constructive, les voussettes d'époques présentes proposaient déjà une hauteur bien inférieure (2,01m situation existante).

Notons que l'habillage RF des poutres n'a pas été réalisé.

Situation de fait



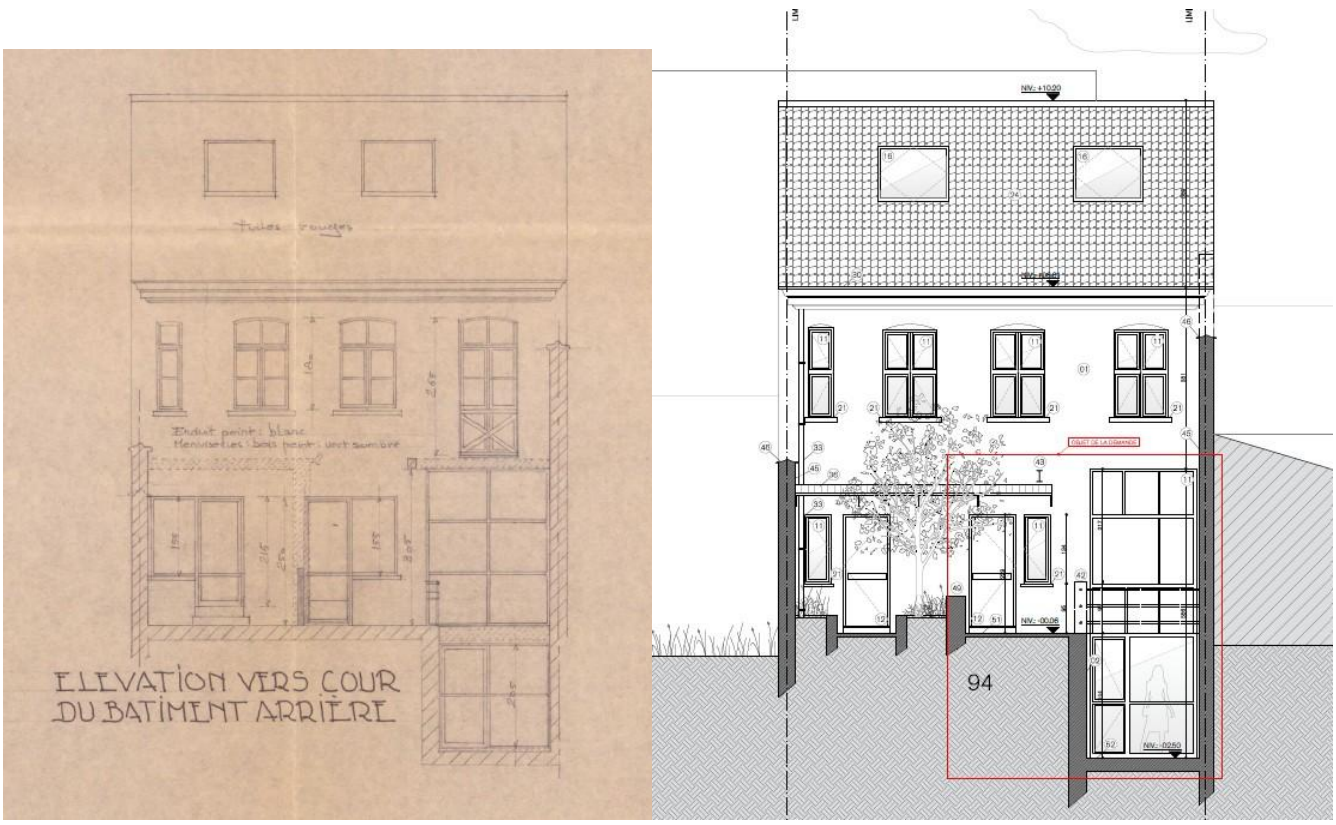
Le bien a subi quelques modifications par rapport au PU de 1995. Les aménagements intérieurs sont tributaires du permis délivré mais la forme et l'agencements varient quelque peu.

L'intercalaire des châssis actuellement en place indique ce se sont les châssis d'origine (1995).

La modénature et le dessin des châssis dateraient donc de l'exécution de ce permis (1995).

Le maître d'ouvrage a acheté par la suite ce bien, qui est déjà subi ces transformations.

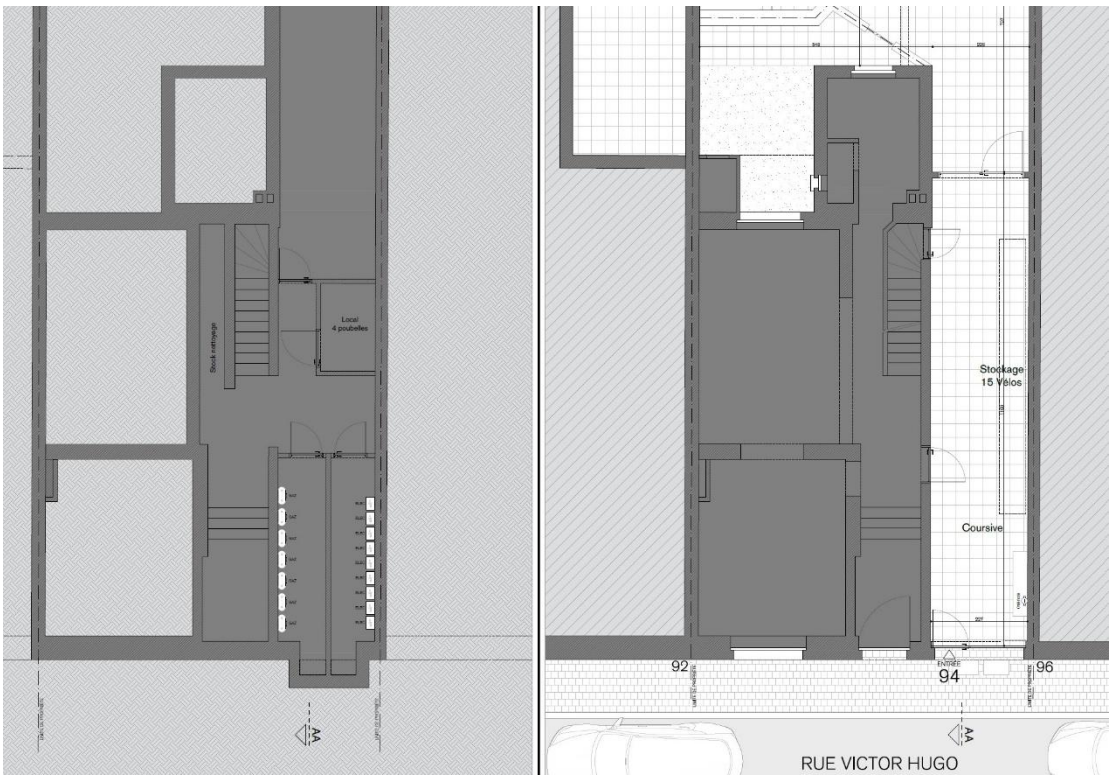
Actuellement affecté en bureau, celui-ci souhaiterait le convertir en logement.



Comparaison de la façade

Compléments :

La zone commune comporte à ce jour un local compteur gaz (-1), un local compteur électricité (-1), des compteurs eaux dans une armoire dans la coursive, une zone accrochage vélo dans la coursive, une zone de stockage pour matériel de lavage (-1), un local pour quatre poubelles (-1). Ces installations sont suffisantes pour tous les biens et le changement d'affectation n'impacte pas ces zones communes.

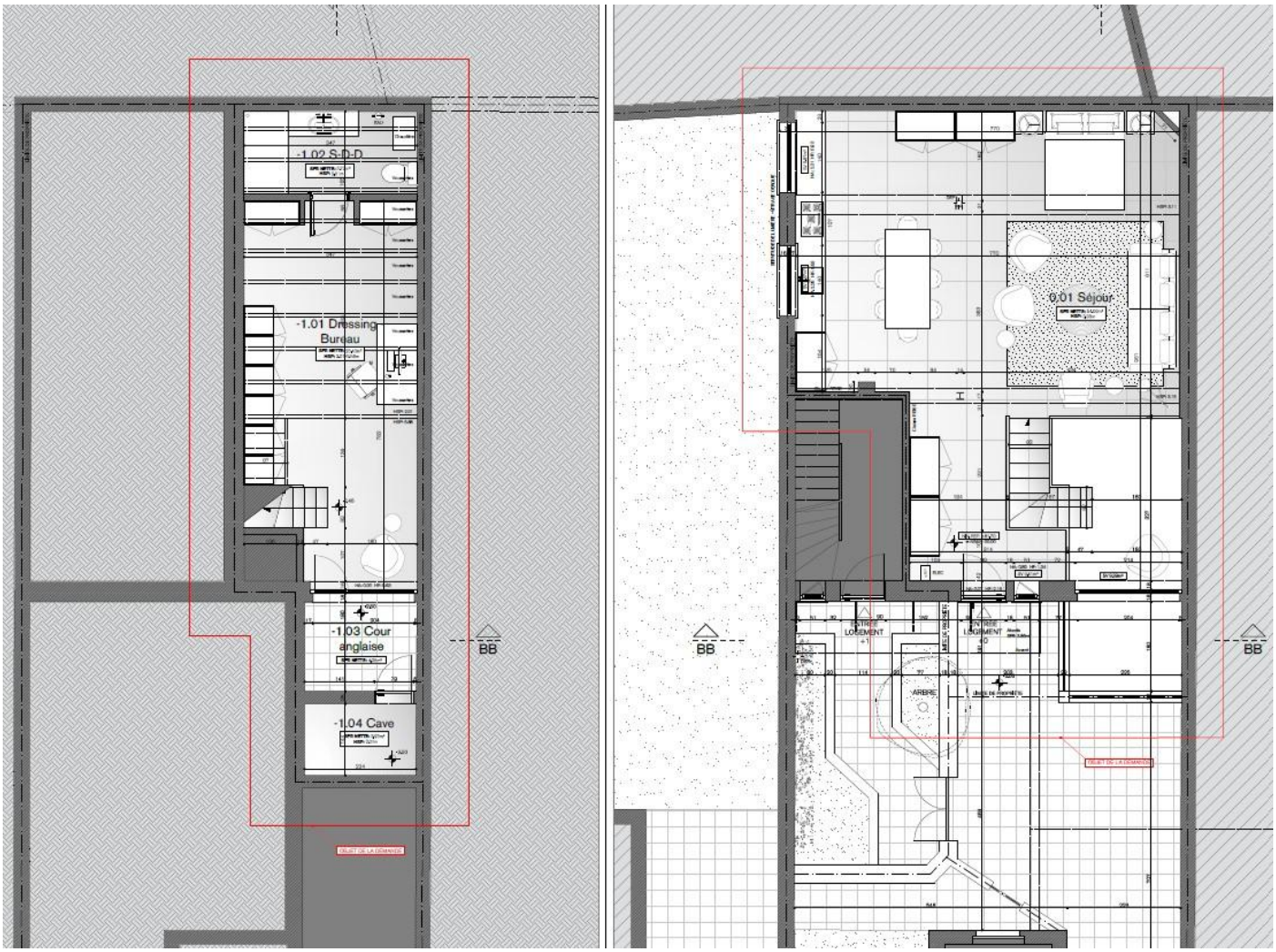








Situation projetée



La situation projetée vise à y intégrer du logement. L'espace au rez-de-chaussée bénéficie d'une immense baie vitrée qui amène de la lumière dans l'espace. On compte aussi deux fenêtres qui ont une servitude de lumière au niveau du voisin avec le numéro 92. Tout cela contribue à une qualité lumineuse plus que suffisante dans le bien. Il faut cependant nuancer ce propos car au niveau des chiffres, si on comptabilise l'espace au pied de l'escalier, cette surface éclairante est juste trop faible.

Le bâtiment a été initialement conçu en 1904. Il n'y a eu que très peu de modifications en partie arrière. A ce titre, une hauteur sous plafond insuffisante fait l'objet d'une demande de dérogation. Selon nous, les aménagements respectent clairement le bon aménagement des lieux.

Il est aussi extrêmement important de noter que lorsque l'on regarde les images fournies, qu'il n'y a pas de vis-à-vis pour les personnes arrivant depuis l'accès à rue, car il y a une petite cour anglaise qui permet de distancier les vues depuis le salon. Cette distanciation des vues permet avec grande efficacité la privacité de l'espace intérieur.

MOTIVATION DES DÉROGATIONS (le cas échéant)

Dérogations souhaitées

P .R.A.S. - Article 0.6 : VÉGÉTALISATION INTERIEUR ILOT

L'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol prévoit que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales des intérieurs d'îlots et favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre.

Considérant que la cour située entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière constitue un espace commun desservant l'ensemble des occupants de l'immeuble et qu'elle fait également office de zone d'attente en cas d'incendie ;

Considérant que cette cour assure l'accès aux deux unités de logement implantées à l'arrière de la parcelle et qu'il est dès lors indispensable de conserver une surface de circulation stable, résistante et entièrement praticable ;

Considérant qu'une partie significative de cette cour est située au-dessus de caves existantes, ne permettant pas la création de surfaces de pleine terre sans interventions structurelles disproportionnées ;

Considérant que ces contraintes techniques limitent fortement les possibilités de végétalisation de cet espace tout en imposant le maintien d'un revêtement minéral pour des raisons d'accessibilité, de sécurité et de fonctionnement de l'immeuble ;

Considérant que l'intérieur d'îlot bénéficie néanmoins d'une présence végétale grâce aux aménagements de la propriété voisine située au-dessus du bien, comprenant notamment des espaces engazonnés ainsi que plusieurs plantations de type arbustif et arboré, participant à la qualité paysagère de l'ensemble de l'îlot ;

Considérant que l'orientation de cette cour ainsi que son faible ensoleillement réduisent significativement les possibilités de développement d'une végétation plus abondante ou de qualité durable ;

Considérant que les caractéristiques existantes du site ne permettent dès lors pas d'envisager une végétalisation plus importante sans compromettre les exigences de sécurité, d'accessibilité et d'usage de la cour commune ;

Nous sollicitons dès lors l'octroi de cette dérogation, le maintien de cette configuration étant justifié par les contraintes techniques, fonctionnelles et sécuritaires du site, tout en préservant les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot dans son ensemble.

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - Article 4 du Titre II : HAUTEUR SOUS PLAFOND

L'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit une hauteur libre minimale de 2,50 m pour les pièces habitables. Et de 2,20m pour les pièces telles que salle-de-douche.

Considérant que le niveau inférieur du logement présente une hauteur sous plafond existante de 2,01m

Considérant que cette situation résulte de la configuration d'origine du bâtiment, construit en 1904 ;

Considérant que les archives communales et le permis historique de 1904 attestent déjà de l'existence de cette configuration ;

Considérant que le projet ne modifie pas la structure du bâtiment et s'inscrit dans une démarche de valorisation du bâti existant ;

Considérant que les locaux concernés présentent néanmoins de bonnes qualités spatiales, une organisation fonctionnelle cohérente et un niveau de confort satisfaisant ;

Considérant que ces espaces ne sont pas destinés à accueillir les principales pièces de séjour du logement ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager au niveau -1 principalement un bureau, un dressing ainsi qu'une salle de douche;

Considérant que l'espace de vie principal est implanté au niveau supérieur, lequel bénéficie de très belles hauteurs sous plafond, d'un volume généreux et d'un excellent apport de lumière naturelle ;

Considérant que cette organisation permet d'assurer une qualité d'habitation globale conforme aux objectifs poursuivis par le RRU ;

Nous sollicitons dès lors l'octroi de cette dérogation, compte tenu du caractère ancien du bâtiment, de la préexistence de la situation depuis plus d'un siècle et de la qualité effective des espaces projetés.

Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) - Article 4 du Titre II Chap. 2 : HAUTEUR SOUS PLAFOND

Article 4 – Hauteur sous plafond « Dans tout nouveau logement créé dans un immeuble existant, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 m. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.

La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 m. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher.

La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 m. »

Voir point précédent.

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - Article 10 du Titre II : ECLAIREMENT NATUREL

L'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit des surfaces éclairantes minimales pour les locaux habitables.

Considérant que la surface éclairante du local principal est très légèrement inférieure à la valeur réglementaire exigée ;

Considérant que les espaces situés au niveau inférieur ne sont pas pris en compte dans ce calcul en raison de leur hauteur sous plafond inférieure à la hauteur minimale requise pour des pièces habitables ;

Considérant que l'espace principal du logement bénéficie d'un volume particulièrement généreux et d'une large baie existante offrant un apport important de lumière naturelle ;

Considérant que les observations réalisées sur place démontrent que le logement présente une excellente luminosité tout au long de la journée ;

Considérant que l'environnement immédiat ne génère pas de nuisances visuelles particulières et que les perspectives offertes depuis le logement sont qualitatives ;

Considérant qu'il existe depuis de nombreuses années une servitude de lumière grevant le fonds voisin situé au n°92, garantissant le maintien d'un apport lumineux satisfaisant en fond de parcelle ;

Considérant que cette servitude contribue durablement à la préservation des conditions d'éclairement du logement ;

Considérant que les objectifs de salubrité, de confort et d'habitabilité poursuivis par le RRU sont rencontrés malgré l'écart limité observé ;

Nous sollicitons dès lors l'octroi de cette dérogation, le projet offrant des conditions réelles de luminosité et de confort pleinement satisfaisantes pour ses occupants.

CONCLUSION

Le maître d'ouvrage, conscient de l'irrégularité de la situation de son bien, entreprend à ce jour des démarches urbanistiques afin de régulariser la situation dans un cadre légal, en toute transparence.

Il est demandé à l'autorité compétente d'octroyer un permis d'urbanisme régularisant la situation telle qu'exposée.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour toute éventuelle question.

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments les meilleurs.