

NOTE EXPLICATIVE

DEMANDE DE PERMIS POUR LA REGULARISATION DE DIVERS TRAVAUX.

91, AVENUE LAMBEAU A 1200 WOLUWE SAINT LAMBERT.

I. Contexte général

Remarque.

L'existence de 3 logements a été récemment confirmée par la Commune de Woluwé Saint Lambert. A l'occasion de la rédaction du nouvel acte de base de l'immeuble établi par les notaires « Guy Caeymaex & Olivier Palsterman », le 7/9/2012, ceux-ci se sont adressés le 01/08/2012 à la Commune de Woluwé-Saint-Lambert afin d'obtenir la confirmation du nombre d'unité de logement s'appliquant au bien.

La Commune a répondu en ces termes précis : « Par la présente, nous vous confirmons que l'élément que vous nous avez transmis tendant à démontrer l'existence de 3 logements dans l'immeuble cité suffit pour prouver que l'aménagement de ces 3 logements est antérieur au 1^{er} décembre 1993, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance modificative de l'OOPU. »

Historique.

- **1928** : le 06/04/1928, le PU 2352 est délivré la construction de l'immeuble, il constitue la situation existante de droit ; il comprend les plans de chaque niveau, les façades avant et arrière et une coupe. L'immeuble comprend 3 logements situés aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{es} étages. Le 3^{ème} étage (dénommé combles) situé en toiture abrite 3 mansardes, 1 mansarde étant attribué à chacun des 3 logements.

- **1975** : le 04/06/1975, un acte de base est constitué.

Y sont joints les plans des sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{es} étages ainsi que des combles (cfr annexe 1).

Ces plans font apparaître les modifications suivantes :

- Rez, 1^{er} et 2^{es} étages : fermeture des terrasses en façade arrière et aménagement d'arrière cuisine.
- 2^{ème} étage : division du local situé en façade avant et déplacement de la salle-de-bains dans le petit local en façade avant.
- Combles : Création d'un petit volume en façade arrière comprenant un wc et donnant l'accès à la plateforme de terrasse.
- Création d'un lanterneau dans la plateforme arrière, puit de lumière pour le 2^{ème} étage.

. La fermeture des terrasses et la création du petit volume en toiture en façade arrière, constituent des travaux qui nécessitent une demande de régularisation en raison de leur incidence sur la volumétrie du bâtiment et sur son aspect extérieur.

La fermeture des terrasses il y a plus de 50 ans, ont permis l'intégration de surfaces complémentaires dans les logements, améliorant leur habitabilité et leur confort.

Ces interventions s'inscrivent dans une configuration fréquente au sein des îlots bruxellois, caractérisés par une densification progressive des intérieurs d'îlot.

Leur impact visuel est limité, ces aménagements n'étant pas perceptibles depuis l'espace public.

- **1992 - 1994** : le 25/10/1994, Mme [REDACTED] achète le logement situé au 2° étage qui vient d'être transformé. Elle reçoit des plans datés du 20/05/1992 (cfr annexe 2), des transformations effectuées en 1992, avant son acquisition.

Ces plans font apparaître les modifications suivantes :

- Déplacement de la cuisine en façade avant, à la place de la sdb et fermeture de la baie donnant dans la cage d'escalier.
- Aménagement d'une 2° chambre en façade arrière, à la place de l'arrière cuisine.
- Aménagement d'une nouvelle salle-de-bains, suppression de la porte d'accès du wc à partir de la cage d'escalier.

Il est à noter que Mme Englebert achète le logement avec des châssis qui ont déjà été remplacés en façades avant et arrière. Aucune indication dans le double vitrage ne permet de définir une date.

. Ces travaux constituent plutôt un reconditionnement, un réaménagement des espaces intérieurs dans le but d'améliorer l'usage et la fonctionnalité du logement, sans incidence sur sa destination urbanistique.

- **1998** : le 12/02/1998, Mme [REDACTED] a l'opportunité de racheter au propriétaire de l'appartement du 1° étage ses parts dans la copropriété des combles, soit 1 mansarde et une quote-part des parties communes permettant d'y accéder.

Cette acquisition lui a permis d'agrandir son logement et de « privatiser » les combles; les mansardes sont toujours accessibles par la cage d'escalier principale de l'immeuble et ce jusqu'en 2013.

- **1998** : le 27/05/1998, Mme [REDACTED] achète le logement situé au rez-de-chaussée, en copropriété avec son frère, dont elle reprend l'entière des parts le 27/5/2011.

A cette époque, Mme [REDACTED] y installe partiellement les bureaux de sa société de services et effectue quelques travaux :

- Les 3 pièces en enfilade situées à l'avant du rez-de-chaussée sont consacrées à son activité professionnelle.
- Les pièces arrières, en contact avec le jardin sont aménagées en espace de séjour, cuisine pour elle qui occupe également le 2° étage sans jardin, ni terrasse.
- La sdb est supprimée, les espaces de cuisine, hall, vestiaire et wc sont reconditionnés.

. Notons que Mme [REDACTED] a cessé ses activités il y a quelques années et souhaite à ce jour réaménager un logement dans l'ensemble de l'espace ; se référer aux plans de situation projetée.

- **2009** : Remplacement de la porte de garage. La plaque signalétique de la porte de garage indique l'année 2009. Le MO ne dispose plus de facture de cet ouvrage.

- **2012** : le 7/9/2012, l'acte de base de l'immeuble, ajustant les quotités et millièmes, est modifié par les notaires « Guy Caeymaex & Olivier Palsterman ».

- **2013** : Mme [REDACTED] entreprend de relier le 2° étage et les combles, en privatisant la cage d'escalier au niveau du 1° étage, afin de créer un logement de type duplex indépendant et isolé des communs.

- 2° étage.

- Le mur situé entre le living et la cage d'escalier devenue privative est supprimé au 2° étage.
- L'accès au local wc est modifié, une porte coulissante est placée entre le sas du wc et le living.
- La 2° chambre du 2° étage située en façade arrière est ouverte et reliée à la chambre principale pour créer un espace de bureau privatif.

- Combles.

- Une salle-de-bains et 2 chambres sont aménagées dans les 3 mansardes existantes.
- Les châssis de la chambre côté jardin et de l'accès à la terrasse ont été remplacés.

A l'occasion des travaux de liaison des 2° et 3° étages (combles), une terrasse en bois a été aménagée en façade arrière sur la plateforme du 2° étage, accessible depuis l'ancien wc des combles.

. La présente demande vise à mettre en conformité une situation fonctionnelle et juridiquement encadrée, puisque la privatisation de la cage d'escalier a été régularisée sur le plan civil, lors de la modification de l'acte de base en 2012.

Cette intervention n'entraîne aucune modification du nombre d'unités de logements et contribue à une utilisation cohérente et qualitative des volumes existants, par la création d'un duplex.

A noter que le MO a réalisé les travaux en conformité avec les prescriptions Incendie, en plaçant une porte Rf1/2h et une cloison Rf1h entre son logement et la cage d'escalier des commun, servant de chemin d'évacuation.

- 2016 : Mme _____ effectue des travaux au rez-de-chaussée, côté jardin.

Afin de mieux profiter de la relation entre le jardin et les espaces de vie, les allèges des 2 fenêtres de la façade arrière sont démolies et les châssis remplacés par des châssis coulissants.

Le mur situé entre les 2 pièces arrière est ouvert afin de créer un espace plus ouvert, fluide et convivial. Les espaces de vie profitent dès lors de la lumière, de la vue vers le jardin, de l'accès direct à l'espace extérieur et ont gagné en qualité de vie.

. Ces travaux nécessitent une demande de régularisation car ils concernent d'une part, des interventions structurelles, à savoir la démolition partielle d'un mur porteur entre 2 pièces et d'autre part la modification des baies en façade.

II. Dérogations.

1. RRU. Titre I. Caractéristiques des constructions et de leurs abords

CHAPITRE 2. IMPLANTATION ET GABARIT. ARTICLE 6. TOITURE.

Dérogation au §1, 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence.

1.1. Terrasse aménagée en 2013, sur la plateforme arrière couvrant le 2° étage.

La terrasse aménagée en 2013, sur la plateforme arrière couvrant le 2° étage excède le gabarit autorisable.

Par ailleurs, dans sa configuration actuelle, cette terrasse ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues droites vis-à-vis des propriétés voisines.

Le MO profite dès lors de la présente demande de permis pour régulariser la situation en adaptant les limites de la terrasse.

Un recul de 190 cm, rendu non accessible, sera maintenu le long des limites mitoyennes, afin de respecter les prescriptions légales en matière de vues droites.

Afin de limiter les vues plongeantes sur l'intérieur de l'îlot, un recul identique de 190cm sera également respecté par rapport au plan de la façade arrière de l'immeuble.

Ces adaptations permettent d'assurer une meilleure intégration du dispositif dans son environnement bâti tout en garantissant le respect de la vie privée des parcelles voisines.

La terrasse constitue un espace extérieur de repos et de détente pour le logement en duplex, contribuant à améliorer la qualité de vie et de confort de ses occupants.

En l'absence d'un jardin, elle représente une alternative qualitative offrant un accès à un espace extérieur privatif, élément aujourd'hui essentiel à l'habitabilité d'un logement.

Il est par ailleurs à noter que la terrasse n'est pas en lien direct avec les espaces de vie principaux, situés un niveau plus bas.

Implantée au droit de l'étage des chambres, elle est davantage destinée à un usage ponctuel et familial, limité dans le temps.

1.2. Création, avant 1975, d'un petit volume supplémentaire à l'arrière de la toiture des combles.

En ce qui concerne le petit volume en toiture apparaissant sur les plans de 1975, on peut considérer qu'il s'inscrit dans une situation urbanistique de fait ancienne, intégrée dans le bâti et le tissu urbain environnant depuis plus de 50 ans.

Son impact visuel est limité, il n'est pas perceptible depuis l'espace public et a participé à l'amélioration de l'habitabilité des combles, du fait qu'il y abritait un wc.

2. RRU. Titre II. Normes d'habitabilité des logements

CHAPITRE 2. CONFORT ET HYGIENE. ARTICLE 10. ECLAIREMENT NATUREL.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher.

Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher.

2.1. Salon et salle-à-manger au 2° étage.

- La superficie plancher du salon et de la s-a-m = 37,28m²

L'exigence de conformité de la superficie nette éclairante = 1/5 de la surface plancher, soit : 7,45 m².

La situation existante = 1,66 + 3,16 = 4,82m².

La non-conformité en matière d'éclairage naturel concerne une situation existante de très longue date, que le projet ne fait qu'entériner sans l'aggraver.

Toute intervention visant à augmenter la surface vitrée en façade avant impliquerait une modification significative de celle-ci, portant atteinte à son caractère architectural et à son intégration dans le bâti existant.

Par ailleurs, la cuisine étant entièrement ouverte sur la salle à manger, l'espace fonctionne comme un séjour unique, bénéficiant d'un apport de lumière naturel global.

Enfin, la surface du séjour (37,28 m²) est largement supérieure aux minimas réglementaires, ce qui garantit un niveau de confort et d'habitabilité conforme à l'esprit du RRU.

Dès lors, la dérogation sollicitée apparaît proportionnée, justifiée et compatible avec les objectifs de salubrité et de qualité de l'habitat.

2.2. Chambre 2 dans les combles.

- La superficie plancher de la chambre = 15m²

L'exigence de conformité de la superficie nette éclairante = 1/12 de la surface plancher, soit : 1,25 m².

La situation existante = 1,05m².

La chambre située en toiture présente une surface éclairante légèrement inférieure aux exigences de l'article 10 du Titre II du RRU.

Pour une surface plancher de 15 m², la surface éclairante requise est de 1,25 m², tandis que la situation existante présente une surface de 1,05 m², soit un déficit limité à 0,20 m².

Cette configuration constitue une situation existante de très longue date, remontant à la construction du bâtiment en 1928. La lucarne en façade avant fait partie intégrante de la composition architecturale d'origine.

Toute modification visant à augmenter la surface éclairante impliquerait une transformation significative de cette lucarne, entraînant une altération de la typologie de la toiture et du caractère architectural du bâtiment.

Au regard du caractère minime de l'écart constaté, de l'ancienneté de la situation et de l'absence d'alternative technique raisonnable, la dérogation sollicitée apparaît proportionnée et compatible avec les objectifs de confort et de salubrité poursuivis par le RRU.

2.3. Chambre 3 dans les combles.

- La superficie plancher de la chambre = 15,7m²

L'exigence de conformité de la superficie nette éclairante = 1/12 de la surface plancher, soit : 1,30 m².

La situation existante = 1,28m².

On peut raisonnablement dire que cette différence de 0,02m² est négligeable, n'a aucune incidence sur la qualité de l'éclairage naturel ni sur les conditions d'habitabilité de la pièce.

V. Divers

Châssis existants

Les châssis en façade avant sont en bois peints en blanc.

- ceux du rez-de-chaussée, modèle à guillotine avec simple vitrage, semblent être ceux d'origine.
- ceux des autres étages, en bois également, ont été remplacés depuis la construction de l'immeuble, bien avant l'acquisition par Mme Englebert de ces 2 logements ; aucune marque ni date ne figurent dans le DV.

En façade arrière,

- les châssis du rez-de-chaussée ont été remplacés par des châssis en bois en 2016, une facture des travaux l'atteste.
- les châssis du 2^o étage ont été remplacés par des châssis en pvc de teinte blanche, bien avant l'acquisition par Mme Englebert de ce logement ; aucune marque ni date ne figurent dans le DV.
- les châssis des combles ont été remplacés en 2013 par des châssis en pvc, une facture des travaux l'atteste.