



ARISTIDE VAN ROY
ARCHITECTURE + INTERIORS

NOTE EXPLICATIVE

Avenue Victor Gilsoul, 76, 1200 - Woluwe-Saint-Lambert, Belgique
Régularisation des façades et de l'annexe, y compris, travaux d'isolation

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
Historique des modifications du bien.....	7
Situation de fait.....	9
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 :

Avenue Victor Gilsoul 76

1200 - Woluwe-Saint-Lambert, Belgique

Cadastre: Div. 3, Sect. D, parcelle 117P18

Superficie cadastrale : 138m²

L'ARCHITECTE :

Mr Aristide Van Roy

Chaussée de Waterloo 803, bt 23

1180 Bruxelles, Belgique

Matricule 3001944 - Ordre des Architectes de Bruxelles-Capitale

Objet de la demande

La demande de régularisation inclut :

- Régularisation d'une annexe au rez-de chaussée arrière.
- Régularisation de la modification de la lucarne depuis le permis originel.
- Réalisation de travaux pour : remplacement de tous les châssis en PVC avec le style et modénature des châssis d'époque, remplacement de la porte d'entrée en bois, isolation de la façade et de l'annexe arrière, isolation de la toiture existante et, augmentation de la surface habitable (grenier).

Site de projet

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT



LE QUARTIER

Le bien est situé sur l'avenue Victor Gilsoul au n°76 non loin de l'Avenue de Broqueville.

Il s'agit d'une maison unifamiliale deux façades avec un gabarit R+1 + toiture à versant. On retrouve de part et d'autre des voisins dont les gabarits sont supérieurs. L'îlot est dense en habitation avec en partie arrière du jardin des immeubles à habitation R+7.

Le bien est situé plein sud en partie avant. La rue permet le stationnement aisé pour les voitures.

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»
- RCU : Woluwe-Saint-Lambert
- Pas de P.P.A.S.
- Autres : Néant

ÉTENDUE DES ACTES ET TRAVAUX

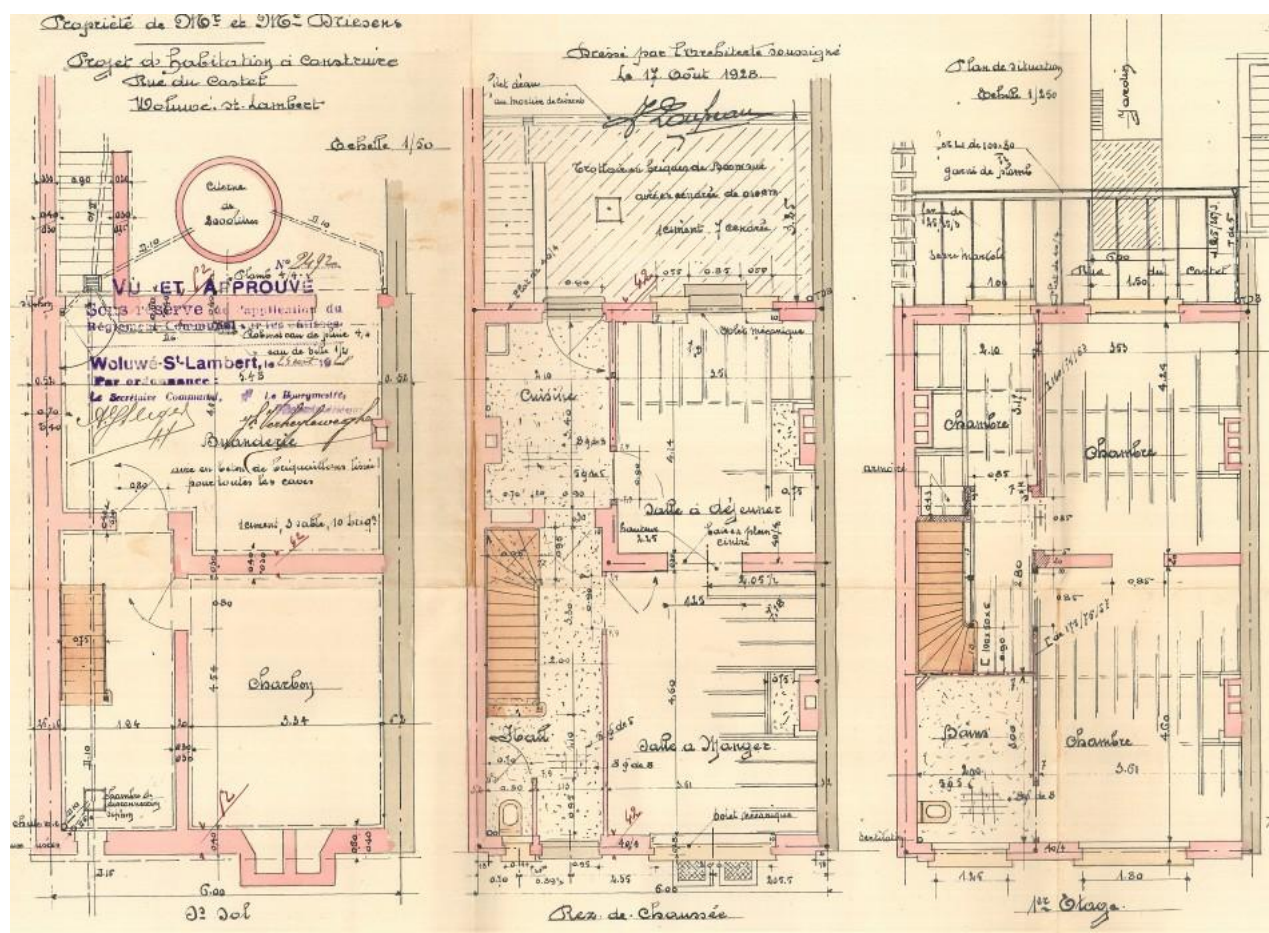
Historique du bien

Antécédents de la demande:

PU/685503 – 1928 – Plans une maison

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



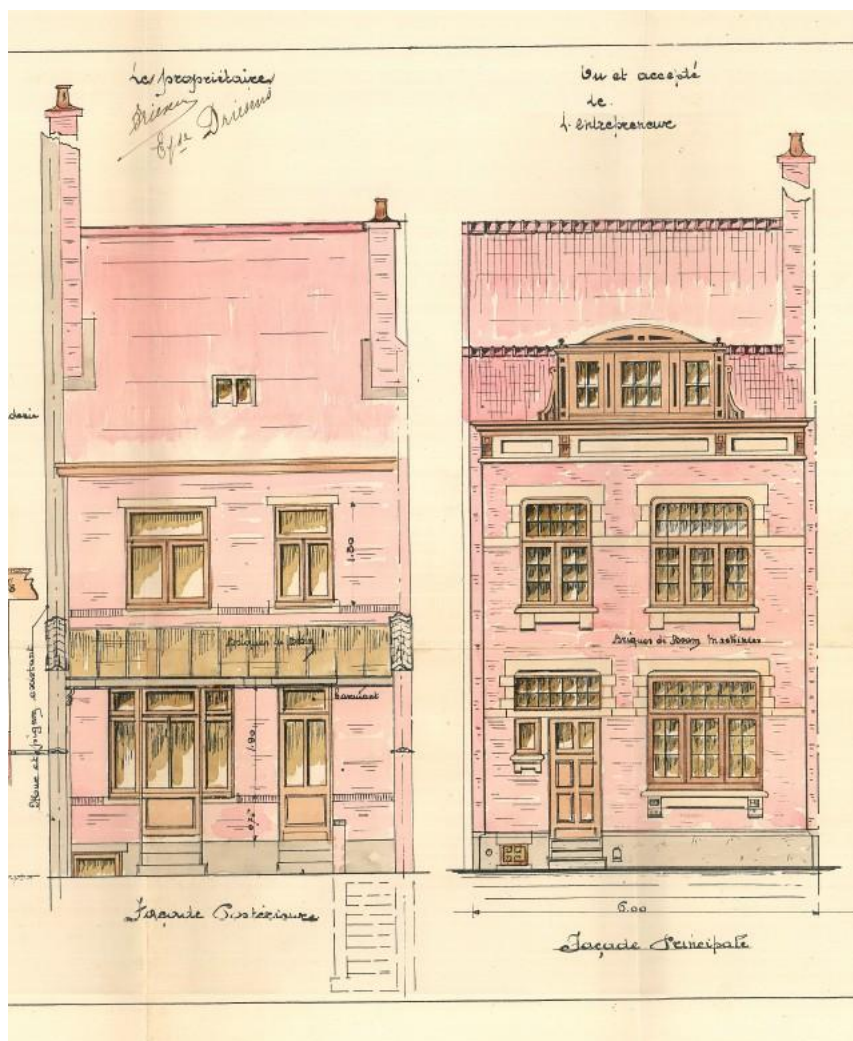
Le bien ne fait état que d'un permis depuis sa création en 1928. Ce bien gardé à ce jour toute son identité stylistique, mais a fait l'objet de quelques modifications mineures dans le passé.

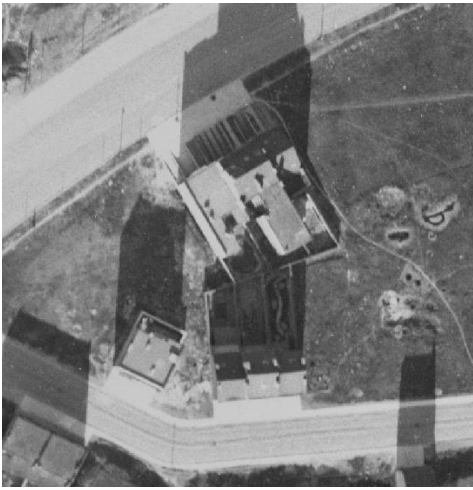
Nous noterons tout d'abord la présence de l'ajout d'une annexe au rez-de-chaussée. Nous tenons à régulariser cette annexe avec sa forme et ses propriétés actuelles. Nous démontrerons ici plus bas l'historique de ces modifications très anciennes.

Nous noterons aussi l'ajout d'une fenêtre depuis la cuisine ainsi que quelques modifications de baies intérieures. Il est plus que probable à l'analyse du bâtiment existante que le bien n'ai jamais été réalisé tel

le permis originel mais directement adapté à la construction. Il en va de même pour le lucarne à rue dont l'esthétique actuelle témoin des savoir faire de cette époque, mais ne correspond pas au style soumis pour le permis de 1928. Nous tenons donc également à régulariser l'actuelle lucarne qui date de cette époque, dont le style architectural s'intègre clairement à la façade avant.

Pour le reste, le bien a conservé ses principales caractéristiques.





1930



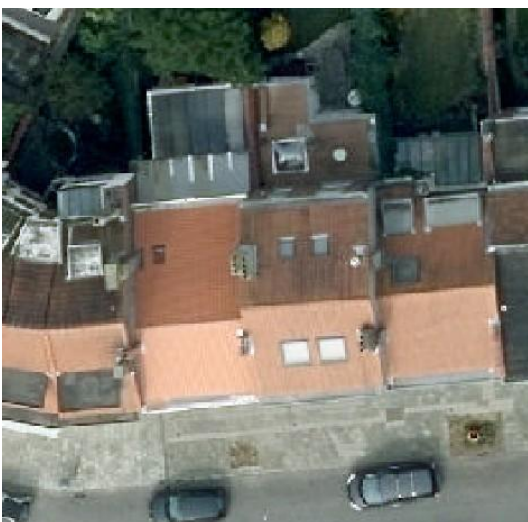
1953



1971



1977

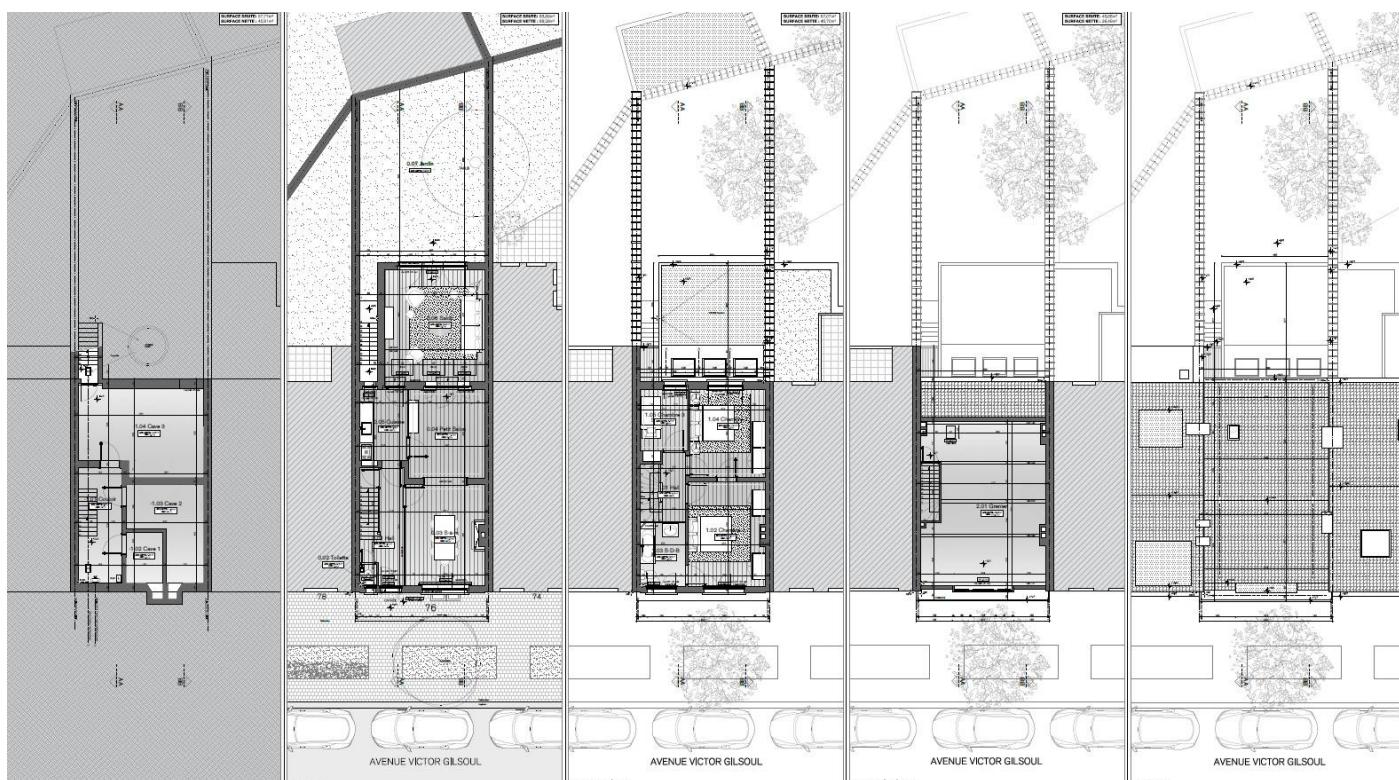


2015



2016

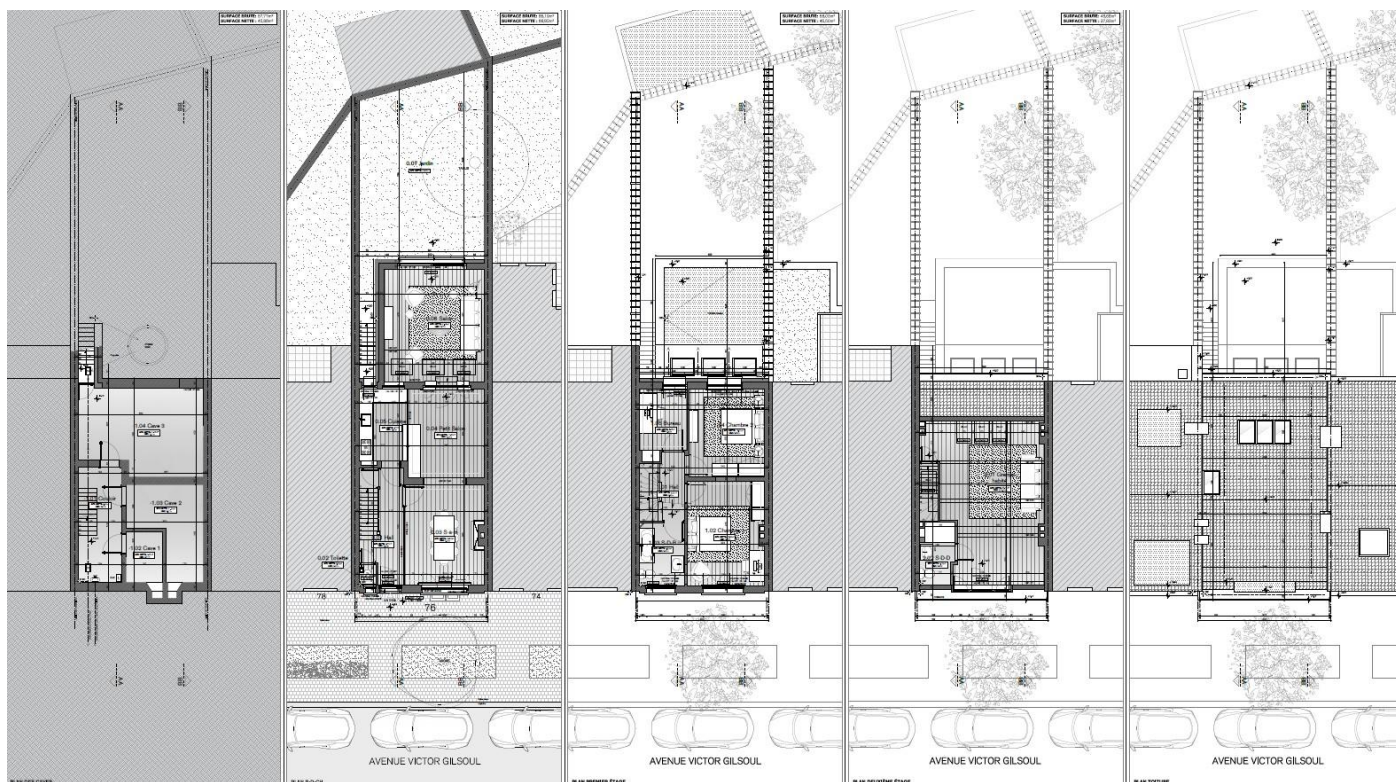
Situation de fait



Les Maîtres d'ouvrage viennent de faire l'acquisition de ce bien resté « dans son jus ». Le vendeur est une personne âgée qui n'a pas réalisé de travaux dans le bien. Nous souhaitons le rafraichir et l'isoler. Les châssis en bois sont encore présents, et nous souhaitons les remplacer par des châssis PVC, mais, en gardant la modénature du châssis et des petits bois. Le bien est très énergivore à ce jour. Nous comptons également isoler le plancher de l'annexe.



Situation projetée



La situation projetée vise à mettre en conformité l'usage réel du bien avec les règlements en vigueur, tout en respectant le cachet du bien initial. À cet effet, nous demandons une dérogation pour les surfaces éclairantes (voir document 13 Tableau de Surface). Le bien a été réalisé avant l'arrivée de ces normes et le but est de préserver son intégrité esthétique (façade avant et arrière).

Le projet prévoit de légères modifications de l'aménagement intérieur afin de correspondre aux besoins de notre époque ; ouverture d'un mur vers la cuisine, SDB accessible depuis le couloir, etc...

Le grenier est à ce jour non chauffé et non cloisonné. Nous voulons garder cet esprit et y placer une petit SDD dans le coin afin de permettre à ce grenier de servir comme espace polyvalent dans le bien (salle de jeu enfants, chambre temporaire pour des invités, etc...). Pour ce faire nous plaçons trois Velux en partie arrière à hauteur d'homme afin d'amener de la lumière. Nous proposons également un Velux en partie haute de la cage d'escalier pour y amener de la lumière naturelle sur toute la cage d'escalier.

Dans le cadre de l'isolation de la façade arrière et annexe, deux dérogations sont demandées (voir plus bas). Le mur mitoyen entre l'annexe et l'annexe du voisin doit être remontée car une garde d'eau de 15cm doit être faire après l'isolation du complexe de toiture.

Le jardin lui conserve ses propriétés. Un grand taxus y est présent.

MOTIVATION DES DÉROGATIONS (le cas échéant)

Dérogations souhaitées

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - Article 4 § 1^{er} du Titre I : PROFONDEUR

L'article 4 § 1^{er} du Titre I prévoit que :

« Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. »

Considérant que le bâtiment principal a été construit en 1928, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée a été réalisée avant 1971, également à une époque où les prescriptions actuelles du RRU n'étaient pas d'application ;

Considérant qu'il existe une éventualité que le projet initial de 1928 ait été exécuté avec une annexe à cette date ;

Considérant que cette annexe présente une profondeur supérieure à celle du voisin de gauche (n°78), situation existante et légalement constituée avant l'entrée en vigueur du cadre réglementaire actuel ;

Considérant que le voisin mitoyen droit (n°74) a, postérieurement (2005), réalisé un volume bâti s'alignant sur la profondeur existante du bien concerné, de sorte que la profondeur actuellement observée s'inscrit dans un gabarit cohérent et continu du côté droit ;

Considérant que la situation de fait en mitoyenneté droite ne génère dès lors aucune rupture volumétrique ni impact supplémentaire en termes d'ensoleillement, d'éclairement naturel ou d'intimité par rapport à la configuration existante ;

Considérant que du côté gauche, l'application stricte des dispositions du RRU imposerait un retrait maximal de 3 mètres par rapport au voisin, ce qui supposerait la création d'une « baïonnette » volumétrique au sein du volume existant ;

Considérant que la réalisation d'un tel retrait entraînerait une altération significative de la cohérence architecturale et fonctionnelle du rez-de-chaussée, sans bénéfice urbanistique proportionné ;

Considérant que la profondeur existante est antérieure au cadre réglementaire actuel et ne résulte pas d'une extension contemporaine aggravant la situation ;

Considérant que le maintien du volume existant ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles des parcelles voisines et ne génère pas d'impact négatif supplémentaire en matière d'ombre portée, de vues directes ou de densification excessive ;

Considérant que la demande vise à régulariser et maintenir une situation de fait ancienne et intégrée dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que la façade arrière de l'annexe est orientée plein nord et que, compte tenu de la présence de murs mitoyens existants de hauteur importante, le volume ne génère ni ombre portée significative ni impact notable sur la luminosité des propriétés voisines.

Considérant que l'actuel acquéreur a acheté le bien en l'état, sans avoir procédé à une quelconque modification volumétrique ou extension du bâtiment existant ;

Considérant que depuis cette acquisition, les seules interventions réalisées se limitent au placement de trois fenêtres de toiture de type Velux en partie supérieure, sans modification de gabarit ni augmentation de la profondeur bâtie ;

Considérant que les futurs propriétaires (les demandeurs du permis d'urbanisme) acquièrent un bien destiné à devenir leur résidence principale, et qu'ils souhaitent préserver le style architectural tout en améliorant de manière importante l'état général de la maison, devant réaliser une rénovation large en raison de son état vétuste actuel, et voulant également améliorer la performance énergétique du bâtiment, qui est aujourd'hui clairement très énergivore ;

En conséquence, nous sollicitons la dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur, en ce que l'isolation projetée de la façade arrière de l'annexe induit un dépassement ponctuel des profils mitoyens existants.

Cette intervention, strictement limitée à l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment, n'engendre aucun volume habitable supplémentaire ni aggravation de l'impact urbanistique existant.

Ce dépassement demeure marginal, proportionné et justifié par les objectifs d'amélioration énergétique, tout en s'inscrivant dans une situation bâtie préexistante, antérieure à l'entrée en vigueur du RRU et ne générant aucun préjudice pour le voisinage.

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - Article 6 § 2^{ème} du Titre I : TOITURE

L'article 6 § 2^{ème} du Titre I prévoit que :

« 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 visées à l'article 5. » et « Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse. »

Considérant que la toiture de l'annexe s'inscrit dans une configuration existante antérieure aux prescriptions actuelles du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet ne vise pas à modifier le volume de toiture existant mais uniquement à améliorer son isolation thermique, dans un objectif de performance énergétique ;

Considérant que l'isolation projetée entraîne un léger dépassement du profil existant et des profils des constructions voisines, strictement limité à l'épaisseur des matériaux isolants ;

Considérant que cette intervention n'implique aucune surélévation significative ni modification de la volumétrie perceptible du bâtiment ;

Considérant que ce dépassement reste marginal et n'engendre aucun impact supplémentaire en termes d'ombre portée, de vues ou d'intégration dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que cette amélioration contribue à la mise en conformité énergétique du bâtiment, objectif encouragé par les politiques régionales ;

Considérant que la situation existante en mitoyenneté limite fortement toute incidence visuelle ou urbanistique du dépassement projeté ;

Considérant que le projet s'inscrit dans une démarche globale de rénovation d'un bâtiment ancien, sans extension ni modification volumétrique significative ;

En conséquence, nous sollicitons la dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture, en ce que l'isolation projetée entraîne un dépassement ponctuel des profils existants, celui-ci étant limité, proportionné et justifié par les objectifs d'amélioration énergétique, sans impact négatif pour le voisinage.

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

L'article 10 du Titre II prévoit que :

« 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. »

Considérant que le bâtiment concerné a été construit en 1928 et présente des caractéristiques architecturales représentatives de son époque ;

Considérant que les façades existantes présentent une composition cohérente, qualitative et « patrimoniale », participant à l'identité architecturale du bien et à l'harmonie du front bâti ;

Considérant que la possible augmentation des baies existantes en vue d'augmenter les surfaces éclairantes dans les pièces en insuffisance impliquerait une altération substantielle de la composition de façade, de ses proportions et de son rythme ;

Considérant que l'augmentation des surfaces vitrées porterait atteinte au caractère architectural d'origine ainsi qu'à la lecture patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant que l'insuffisance des surfaces éclairantes au regard des prescriptions actuelles résulte d'une conception antérieure à l'entrée en vigueur du cadre réglementaire actuel, et non d'une transformation récente ;

Considérant que la demande ne vise pas à densifier ni à modifier le volume bâti, mais à maintenir les caractéristiques architecturales existantes ;

Considérant que les espaces concernés bénéficient néanmoins d'un éclairage naturel suffisant pour un usage résidentiel normal, compte tenu de leur configuration et de leur orientation ;

Considérant que l'objectif de qualité architecturale et de préservation du patrimoine bâti constitue un motif légitime pouvant justifier une dérogation aux normes quantitatives strictes lorsque celles-ci entraîneraient une dégradation qualitative du bien ;

En conséquence, nous sollicitons la dérogation à l'article II du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux surfaces éclairantes, afin de préserver l'intégrité architecturale des façades existantes, dont la modification porterait atteinte au caractère et à la qualité patrimoniale du bâtiment.

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.