

# DEMANDE DE PERMIS d'Urbanisme

**Situation de existante: immeuble 4 appartements 1 chambre**

## Situation projetée: 4 appartements 1 chambre / rénovation

**NOTE EXPLICATIVE** – māj suivant avis urbanisme - IND. A  
(Cadre III de l'annexe 1 - demande de permis d'urbanisme)

## 1. NOTE PRELIMINAIRE – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

### 1.1. Objet de la note explicative

Conformément à l'article 5, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, la présente note explicative complète et détaille les renseignements demandés dans le cadre III de l'annexe I - demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement les motivations des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées.

## 1.2. Règlements d'urbanisme

Au moment de l'introduction de la présente demande de permis, les réglementations urbanistiques en vigueur sont

- le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS – mai 1991),
- le COBAT (juin 2004)
- le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
- le Règlement sur les bâtisses de 1906 + notifications > 1993,

### 1.3. Plan Régional d'Affectation du Sol

## Affectation du sol

La parcelle se situe en zone d'habitation, ZICHEE



### Situation existante de droit

L'immeuble est bâti sur la parcelle 36 G 20 et a été réalisé suivant un permis de construire reprenant l'ensemble des 4 maisons n° 49-51-53 et 55 (suivant informations reçues à l'urbanisme), permis délivré en novembre 1868 et indisponible aux archives de l'urbanisme

L'immeuble n°49 a ensuite été transformé suivant le permis de 1928 : ajout d'un bow-window en façade avant au 1<sup>er</sup> étage, construction d'une annexe dans le prolongement de la travée escalier sur 3 niveaux.

En 1938, un second permis de transformation a été délivré concernant la modification de la toiture pour construire un 3<sup>ème</sup> étage sous toiture plate, une annexe, une terrasse et des WC et des travaux de transformations intérieures.

Il s'agit d'un immeuble à 4 appartements 1 chambre (1 appartement par niveau).

**Situation existante de fait**

Immeuble de rapport avec 4 appartements 1 chambre / 1 appartement par étage.

Des infractions ont été relevées dans les RU transmis lors de la vente (nov. 2025)

- *Remplacements des châssis en façade avant par des menuiseries non conformes (bow window)*
- *Modification du volume*  
*Les balcons arrière donnant accès aux wc ont été refermés à l'aide de châssis et bardage par les propriétaires précédents, supprimant ainsi les espaces extérieurs au profit d'une circulation interne pour les wc.*
- *Aménagements extérieurs / cour pavée non conformes au RRU / Titre I / art. 13*

**Situation projetée**

La présente demande concerne la rénovation complète de l'immeuble et la réouverture des balcons.

L'immeuble conservera 4 appartements 1 chambre dont les aménagements intérieurs nécessitent quelques adaptations structurelles et la redistribution des espaces situés aux entresols.

L'ensemble des infractions relevées dans les RU seront supprimées dans le cadre du projet proposé :

- Remplacements des châssis en faç. avt par des menuiseries classiques/châssis bois « à l'ancienne »
- Modification du volume > réouverture des balcons
- Aménagements extérieurs > seule la partie pavée sous les balcons est maintenue et une petite bande latérale le long de la façade de l'annexe.

**1.4. Cadastre**

Le projet concerne la parcelle cadastrée Section B, 7<sup>e</sup> Division, n° 36 G 20

**2. SITUATION PROJETEE****2.1. Contexte général**

L'immeuble n'a plus été rénové depuis une cinquantaine d'années et l'ensemble du bâti nécessite une rénovation en profondeur tant au niveau de l'isolation que des équipements techniques.

Le bâtiment a été acquis dans le cadre d'un investissement immobilier destiné à la location.

**2.2. Parti architectural et urbanistique**

La volonté du propriétaire est

- de valoriser les espaces extérieurs
  - o restituer à chaque appartement un espace extérieur privatif
  - o ouverture des balcons avec accès direct depuis la cuisine ouverte sur le séjour
- d'améliorer le confort de vie
  - o installation de sdd avec wc indépendant
- de réorganiser les logements de façon plus fonctionnelle
  - o aménager une chambre indépendante des espaces de vie/jour, bénéficiant de la tranquillité de l'intérieur de l'ilôt
  - o les chambres sont aménagées en façade arrière dans la partie annexe
- d'améliorer les performances PEB
  - o isolation de la toiture plate,
  - o isolation par l'extérieur des façades arrières
  - o remplacement des châssis par des châssis performants
  - o mise en place d'un système de ventilation/extraction centralisé
- de privatiser l'entièreté de chaque appartement
  - o aménagement des accès / privatisation de la dernière volée escalier
  - o organisation des accès aux entresols via une circulation intérieure
- de répondre aux normes incendie
  - o installation d'une coupole de désenfumage en partie haute de la cage d'escalier
  - o isolation des planchers + faux-plafond RF + portes palières RF

Les aménagements ont été pensés de façon à privilégier les volumes et la lumière en ouvrant davantage la baie ente le séjour et la cuisine. La partie « jour » bénéficie ainsi d'un éclairage naturel tout au long de la journée.

La partie nuit (chambre / sdd) a volontairement été séparée afin de garantir l'intimité de la chambre.

Les appartements, d'une superficie respective de 52, 61, 60 et 65 m<sup>2</sup>, sont spacieux et disposent chacun d'un espace extérieur ainsi que d'une buanderie-rangement.

Le niveau des caves permet d'offrir à chaque logement une cave de rangement, un local commun pour les vélos-poussettes, ainsi qu'un local pour les compteurs.

### 3. DEROGATIONS

Le projet présente les dérogations suivantes au RRU.

#### 3.1. RRU / titre 2 – normes minimales de superficie et d'éclairage naturel

##### Dérogation art. 3 – surface chambre à coucher principale : 14m<sup>2</sup>

Les chambres ont été implantées dans la partie arrière/annexe du bâtiment afin de leur garantir un environnement calme, à l'abri des nuisances de la rue, et d'assurer une séparation claire avec les espaces de vie (séjour/cuisine).

Dans ce contexte architectural, leur surface se trouve légèrement inférieure à la norme des 14 m<sup>2</sup>.

Cependant, ces chambres bénéficient d'un éclairage naturel généreux, et leur configuration permet l'installation d'un lit double ainsi que d'un espace dressing dans des conditions optimales. La fonctionnalité et le confort d'usage ne sont en aucun cas altérés.

La dérogation demandée nous semble être de minime importance au regard des qualités d'habitabilité offertes et de l'amélioration globale du confort des logements.

##### Dérogation art. 3 – surface séjour-cuisine : 28m<sup>2</sup>

Au rez de chaussée, la surface du séjour-cuisine est légèrement inférieure à la norme (25.2 m<sup>2</sup>).

Néanmoins, l'organisation intérieure a été conçue pour répondre aux critères de confort actuels : séjour-cuisine traversant avec accès direct à la terrasse, petit vestiaire à l'entrée, wc indépendant, local buanderie-rangement, chambre avec salle de douche attenante.

L'ensemble assure un niveau d'habitabilité très confortable, et la légère réduction de surface n'impacte ni la fonctionnalité ni la qualité d'usage des espaces.

##### Dérogation art. 10 – éclairage naturel – séjour R+3 yc cuisine = 31,6m<sup>2</sup> – s.e. = 5.85 m<sup>2</sup>

Au niveau R+3, le séjour avec cuisine ouverte présente une superficie totale de 31.6 m<sup>2</sup>, les fenêtres existantes (et non modifiées) apportent un éclairage naturel de 5.85m<sup>2</sup> soit un léger déficit de l'ordre de 10%.

Toutefois, l'aménagement de l'appartement a été conçu de façon à être "traversant" et la baie centrale élargie afin d'ouvrir les espaces sur les 2 apports de lumière naturelle tout au long de la journée.

Compte tenu de l'aménagement des espaces, cette dérogation nous semble n'avoir que très peu d'impact sur la qualité de vie de l'appartement.

#### 3.2. RRU / titre 1 – art. 4 & 6 – profondeur et toiture > isolation par l'extérieur de la toiture principale et de l'annexe

Ces deux dérogations - profondeur annexe et hauteur toiture plate principale - sont liées à la pose d'une isolation par l'extérieur.

La pose d'isolation par l'extérieur s'inscrit dans l'amélioration de la PEB du bâtiment et des différents appartements. Que ce soit la profondeur de l'annexe arrière ou la hauteur de la toiture plate principale, ces augmentations sont de faible importance et n'impactent ni la volumétrie générale de l'immeuble ni l'habitat voisin.

Eu égard au bénéfice énergétique, ces demandes de dérogations nous semblent pleinement justifiées.