Nos références : 25.675/ POMMIER 260

NOTE EXPLICATIVE : ANNEXE A LA DEMANDE DU PERMIS D'URBANISME

1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'OBJET DE LA DEMANDE.

1. Situation à l'échelle communale.

Le projet est situé rue du pommier 260, 1070 Anderlecht

2. Description du voisinage en situation existante de fait.

Selon le PRAS, le projet est situé en zone agricole. À proximité, on retrouve principalement des champs ainsi que quelques habitations unifamiliales.

3. Occupation actuelle du bien.

Le bien est une maison unifamiliale.

4. Description des éléments de la demande.

Le demandeur sollicite la régularisation de travaux réalisés sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Dans un souci d'amélioration thermique du bâtiment, il a souhaité renforcer l'isolation de l'enveloppe en réalisant une nouvelle peau de façade en briques. Par ailleurs, les combles ont été aménagés afin d'offrir des espaces de vie plus confortables, comprenant notamment des chambres et un bureau. Ces aménagements ont conduit à la création de chiens-assis en façade arrière.

Des transformations intérieures ponctuelles ont également été effectuées.

Le garage existant a été conservé, mais reconstruit avec une structure plus pérenne. Sa superficie a été réduite afin de libérer davantage d'espace extérieur et d'augmenter la surface de jardin.

Les abords et terrasses ont été entièrement rénovés. Toutefois, dans le cadre de la présente procédure, ils seront revus afin d'améliorer la perméabilité du sol et répondre au RCU – Chapitre VII, Section 2, Article 52, 1§, 1° et 2°. Un système de récupération des eaux pluviales est déjà prévu, avec une réutilisation pour l'entretien du bâtiment. En complément de ce dispositif, une infiltration des eaux sur la parcelle pourrait également être envisagée.

Les toitures plates de l'étage, initialement prévues comme terrasses, seront transformées en toitures végétalisées non accessibles, afin de favoriser la rétention et la temporisation des eaux pluviales sur la parcelle et la sécuriser étant donné qu'actuellement elles ne respectent pas la NIT 196.

Dans la situation de droit, deux constructions — une serre et une annexe arrière (ancien garage) — ont été démolies sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Conformément à la réglementation, ces démolitions auraient dû faire l'objet d'une autorisation.

Dans ce contexte, ces volumes doivent néanmoins être pris en compte dans la situation de droit, bien qu'ils n'existent plus physiquement à ce jour.

En intégrant ces constructions, la surface bâtie de droit s'élève à 440,27 m². À titre de comparaison, la situation de fait actuelle, correspondant à la surface effectivement construite, est de 429,29 m².

Ainsi, la surface bâtie existante demeure inférieure à la surface de droit, ce qui confirme que les travaux réalisés respectent les gabarits autorisés.

BOULEVARD DU JUBILÉ, 169
B-1080 MOLENBEEK-ST-JEAN
GSM : +32 495 38 82 35
FAX : +32 2 325 89 68
odm@odmarchitecture.com
www.odmarchitecture.com
BE 0890 510 676
BE70 7330 4208 7825 - KREDBEBB

	NIVEAUX	PLANS DES ARCHIVES SITUATION DE DROIT	SITUATION ACTUELLE SITUATION DE FAIT
SURFACE SUR BASE DE L'ANNEXE 1 → DES ANNEXES			
SERRE		31,04 M2	-
ANNEXE		78,82 M2	33,03 M2
SURFACE SUR BASE DE L'ANNEXE 1 → BATIMENT PRINCIPAL			
PEAU DE FACADE	REZ	-	24,07 M2
Isolation et nouveau revêtement de façade	1ER ETAGE	-	10,38 M2
MAISON	REZ	166,48 M2	173,45 M2
	1ER ETAGE	103,13 M2	118,34 M2
	COMBLE	11,52 M2	20,74 M2
GARAGE	REZ	26,74 M2	26,74 M2
BUREAU / BUANDERIE	REZ	22,54 M2	22,54 M2
TOTAL AVEC ANNEXES		**440,27 M2**	**429,29 M2**

Quant à l'aménagement intérieur du bâtiment, le demandeur a revu la structure existante, celle-ci présentant un fort vieillissement et n'ayant pas fait l'objet de travaux depuis de nombreuses années.

À cette fin, l'ensemble de la circulation verticale a été repensé jusqu'au niveau des combles, dans un souci de fonctionnalité.
Dans le cadre de la présente demande, les aménagements qui avaient été créés dans les combles de l'aile centrale seront supprimés afin de respecter l'article 6 du PPAS et de maintenir cette zone comme non habitable.

Concernant l'annexe de gauche, le demandeur a aménagé les combles en bureau pour sa fille aînée, afin de lui offrir un espace privatif complet. Pour ce faire, un escalier d'accès à l'étage ainsi qu'une porte ont été ajoutés, créant un lien direct entre le rez-de-chaussée et l'étage de l'annexe. Un chien-assis a également été installé, mais il sera supprimé dans le cadre de la présente demande.
Auparavant, cette annexe constituait le logement de l'ouvrier employé par le propriétaire. La création d'une ouverture entre les deux volumes a intégré l'annexe à la maison principale, supprimant ainsi le deuxième logement mentionné dans les archives.

Dans l'annexe de droite, située au-dessus du garage, le demandeur a aménagé une chambre pour son second enfant dont l'accès se fait par l'escalier principal de la maison. Une ouverture a également été créée entre les deux volumes.
Un chien-assis a été ajouté, en complément de celui de l'aile gauche. La présence de ces deux chiens-assis constitue une dérogation, d'où la suppression du chien-assis de l'aile gauche. Quant à celui de l'aile droite, il sera démonté puis réaménagé afin de respecter la règle de hauteur de 2 m pour la partie extérieure, tout en assurant une hauteur suffisante de 2,3 m sous les combles, conformément au RRU.

Ces aménagements n'ont pas pour effet d'agrandir la maison, mais visent à adapter le bien à une occupation contemporaine, différente de son usage d'origine, qui correspondait à une petite habitation liée à une exploitation florale, comprenant des serres et un logement pour l'ouvrier principal de l'exploitation.

2. DÉROGATIONS

Règlement régional d'urbanisme - RRU

RRU – Titre 2, Chapitre 2, Article 10
Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.
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.

Le living, bien qu'en dérogation par rapport aux normes d'éclairement naturel, a été agrandi et optimisé grâce à la création d'une large baie vitrée à l'arrière, alignée sur les façades des annexes.
Cette ouverture a été conçue de manière à maximiser l'apport de lumière naturelle, malgré les contraintes structurelles existantes.
La façade avant a été volontairement préservée dans ses proportions afin de respecter l'harmonie de la rue et l'identité architecturale du bâti existant.

Le projet constitue ainsi un bon compromis entre la préservation patrimoniale et la qualité d'habitation : la pièce de vie est désormais plus spacieuse, plus agréable et mieux valorisée qu'auparavant.
L'aménagement proposé améliore objectivement la qualité d'usage, même si le seuil d'éclairement prescrit par le RRU n'est pas atteint de manière stricte.

Le bureau situé au rez-de-chaussée a été transformé en buanderie. Cette pièce n'est plus considérée comme un local habitable et n'est donc pas soumise aux normes d'éclairement prévues à l'article 10 du RRU, ce qui permet de conserver l'ouverture existante.

3. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le projet vise à améliorer un bâtiment existant qui répondait peu aux exigences de vie contemporaine.

Tout d'abord, sur le plan énergétique, les façades ont été isolées et recouvertes d'un nouveau parement en briques afin d'améliorer l'efficacité thermique du bâtiment.

La rénovation concerne également l'amélioration de l'habitabilité du bâtiment, anciennement affecté à une exploitation florale. À cet effet, les combles ont été aménagés pour créer des pièces de vie supplémentaires (chambres, bureau), avec l'ajout d'un chien-assis permettant un bon apport de lumière naturelle et une hauteur suffisant pour le rendre habitable.

Autrefois, les abords de l'immeuble étaient bétonnés pour l'exploitation. Dans notre proposition, une partie de cette surface sera remplacée par de la pleine terre, afin de favoriser l'infiltration de l'eau et d'améliorer l'environnement extérieur. Les anciennes toitures-terrasses seront transformées en toitures végétalisées non accessibles, contribuant à une meilleure gestion des eaux de pluie.
Une citerne de récupération d'eau de pluie et un bassin d'infiltration seront également installés pour assurer une gestion durable de l'eau.

L'ensemble de ces interventions permet de proposer un projet contemporain offrant une meilleure qualité de vie, tout en apportant une réponse environnementale améliorée.