



ATELIER FERRIER BUNIS

ARCHITECTURE

NOTE EXPLICATIVE

Dossier de demande de permis d'urbanisme
Transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements
164 rue Stevin à 1000 Bruxelles

1. Situation urbanistique du bien

PRAS : le bien objet de la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement.

PPAS : n°06-01 « ARCHIMEDE »

Patrimoine : la maison n'est pas située dans une zone de protection d'un bien classé. Par mesure transitoire, l'immeuble ayant fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932, il est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Nous avons trouvé aux Archives de la Ville de Bruxelles un permis d'urbanisme datant de 1890 (Référence : AVB TP 22617) concernant l'immeuble situé rue Stevin n°164 à 1000 Bruxelles. Après investigation nous avons remarqué que ces plans et documents ne correspondent pas ni à la forme de la parcelle, ni à la typologie de la façade.

Les plans existants de droit, datant d'après 1890 ne sont malheureusement pas référencés aux Archives de la Ville de Bruxelles.

Descriptif Inventaire Irismonument :

« Maison d'inspiration néoclassique, de composition asymétrique, 1888.

Refends au rez-de-chaussée, faux-joints aux étages. Balcon à garde-corps en ferronnerie. Huisserie remplacée. »

2. Objet de la demande

a. Transformation d'une maison unifamiliale en trois logements :

En conformité aux recommandations du 9 octobre 2008 (Ville de Bruxelles) relatives à la division d'un logement unifamilial, nous proposons la modification de l'intérieur de la maison de manière à obtenir 3 logements séparés.

- Au sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, est prévu un triplex de 102.8m² brut avec 3 chambres à coucher et un jardin de 15.9m².
- Au 1^{er} étage, un studio de 31.6m² brut.
- Au 2^{ème} et 3^{ème} étage, un duplex avec une chambre et un bureau de 64.9m² brut.



ATELIER FERIER BUNIS

ARCHITECTURE

- b. Aménagement d'un local vélo aisément accessible depuis la rue :
L'aménagement d'un nouvel escalier avec rampe pour assurer une accessibilité facile au sous-sol du nouveau local vélo (5 emplacements vélos)
- c. Régularisation d'une annexe cuisine à l'arrière du bâtiment au niveau rez-de-chaussée :
Afin d'améliorer l'habitabilité du logement, une extension a été construite à l'arrière de la maison. Cette extension construite dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle.
En revanche, celle-ci reste en recul de 65cm par rapport au profil voisin du n°162 et dépasse de 102 cm le voisin n°166. Ceci est donc conforme du point de vue du gabarit.
Cette annexe donne sur une cour intérieure avec un sol en gravier perméable assurant la filtration de l'eau de pluie. Elle n'a pas d'impact d'ombrage ni de vues directes ou indirectes sur le voisinage mitoyen.
- d. Mise en œuvre d'un exutoire de fumée en toiture :
Afin de respecter les prescriptions émises par le service incendie et d'aide médicale d'urgence (SIAMU), nous prévoyons l'installation d'un exutoire de fumée en partie supérieure de l'escalier commun de l'immeuble.
- e. Création du logement n°1 en triplex sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage :
Afin de créer un appartement 3 chambres se développant sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage), il est nécessaire de prévoir l'aménagement d'un nouvel escalier au sein de l'unité d'habitation.
- f. Remplacement d'un châssis existant de l'escalier commun à l'arrière du bâtiment² (simple vitrage) et remplacement d'un châssis en pied de façade³ (simple vitrage) :
²-Dans le but d'accroître la performance énergétique du bâtiment, le projet prévoit le remplacement d'un châssis simple vitrage au profit d'un nouvel ensemble PVC blanc munie de double vitrage.
³-De plus, le projet prévoit le remplacement d'un châssis bois simple vitrage en pied de façade au profit d'un châssis bois double vitrage avec grille de ventilation.
- g. Installation d'un nouveau local compteur :
Le local compteur est aménagé en sous-sol, lequel est ventilé naturellement via une prise d'air existante donnant sur la contre-marche à l'extérieur de l'entrée.



ATELIER FERRIER BUNIS
ARCHITECTURE

3. Dérogation demandée et justification

a. RRU Titre I article 4 – **Profondeur**

L'annexe existante à régulariser en partie arrière, dépasse la limite de $\frac{3}{4}$ de la parcelle (voir 2.c. ci-dessus).

La petite profondeur de cette parcelle proche de l'angle ne permet pas de respecter cet article tout en essayant de conférer au logement un confort au standard moderne.

b. RRU Titre II article 6 – **Porte d'entrée des appartements**

Afin de préserver les baies existantes, les portes d'entrée des appartements sont inférieures à 95cm ; respectivement 88cm de passage libre pour l'unité située au rez-de-chaussée ; 83cm de passage libre pour l'unité située au 1^{er} étage et 78cm de passage libre pour l'unité située au deuxième étage.

c. RRU Titre II, article 10 – **Eclairage naturel : le séjour et la cuisine du logement 3, situé au deuxième étage, n'est pas conforme étant donné que les baies existantes sont maintenues.**

Le Maître de l'Ouvrage souhaite maintenir la façade existante dans sa globalité. La superficie nette éclairante est légèrement en-dessous du 1/5^e demandé par le RRU.

Néanmoins, la superficie nette éclairante telle que proposée suffirait toutefois largement pour les superficies au sol minimales selon le RRU pour un séjour et cuisine ouverte.

d. RRU Titre II article 16 - Local poubelles :

Par manque de place et difficultés d'accès, le projet ne prévoit pas de local poubelles, ce qui maintient la situation existante de droit.

e. RRU Titre VIII article 6 -Stationnement :

Le projet existant ne dispose pas de stationnement sur la parcelle. Toutefois, il est à noter que :

- L'immeuble se situe en zone d'accessibilité A pour les nombreux transports en commun situés à proximité,
- Pour donner une alternative de mobilité douce aux habitants de l'immeuble, le projet prévoit l'aménagement d'un local vélos avec 5 places (une par chambre à coucher).



ATELIER FERRIER BUNIS
ARCHITECTURE

Fait à Bruxelles, le 20 Août 2022

Codrin Alexandru BUNIS*
Architecte
*en tant qu'administrateur de b architects srl

Sas BARMOSHE
Demandeur