

Giannaros Stavros
Ingenieur- architect
Place des Barricades 11
1000 Bruxelles
0475/768.714

Note Explicative

Le 6 mars 2023

-Objet de la demande:

Demande de permis d'urbanisme pour la transformation et la régularisation d'une maison unifamiliale en 2 logements. Réaménagement intérieur et mise aux normes des unités de logement existantes; sans modification de volume.

Maître de l'ouvrage:	ALAM MD Rumayel
Lieu:	Place Van Hoegaerde 8 1081 Bruxelles
Cadastre:	Div. 2, B343k/2

La demande présente fais suite à un procès verbal qui a été établi contre le maître de l'ouvrage cité ci-dessus. Dans la situation de fait, telle qu'elle est depuis des années ; il existe trois logements.

Après une réunion avec l'urbanisme , nous étions parvenus à trouver un accord pour l'aménagement de deux logements au lieu de 3.

Ainsi nous proposons un réaménagement intérieur intégral afin de créer deux duplex répondant aux normes en vigueur concernant les superficies et l'éclairage naturel. La lucarne existante doit être régularisée car elle n'a pas été exécutée selon les plans de droit.

Le niveau du rez-de-chaussée accessible depuis la rue se situe à une hauteur plus élevée que le trottoir. Ce niveau donne accès à l'appartement A0.1 qui se compose du niveau du sous-sol (qui est semi-enterré et le niveau du rez-de-chaussée. Le niveau du sous-sol comporte un vaste living de 31m² avec cuisine ouverte; ainsi qu'une salle-de-bain séparé par un petit sas du living. Un escalier privatif mène au niveau du rez-de-chaussée; lequel comporte deux chambres avec un wc séparé accessible depuis un petit hall de nuit. La cour qui se situe sous le nveau 0 est privatif à l'appartement A0.1, la cour située au niveau 0 est commun à tous les logements.

Un local poubelles est prévu au niveau 0 afin de stocker les ordures ménagères.

Le 1er étage se compose du deuxième appartement A1.1 celui-ci est organisé comme en duplex, englobant ainsi le deuxième étage qui dans les plans de droit mentionnaient un grenier.

Ce logement propose un vaste living avec cuisine ouverte; un escalier privatif mène au deuxième où sont aménagées deux chambres avec salle-de-bain commune.

Du point de vue des matériaux; la façade comporte des éléments et ornements qualitatifs qu'il convient de nettoyer et restaurer le cas échéant par des corps de métiers spécialisés.

Toutes les moulures et décors existants seront soigneusement conservées.

Les éléments verticaux et trop imposants de l'actuelle corniche seront supprimés. Les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en pvc de ton blanc; ceux-ci sont également à régulariser.

La façade arrière sera également nettoyée et repeinte en blanc afin de donner à l'ensemble un aspect plus propre. Les châssis existants sont en pvc et doivent être régularisés.

Nous demandons une dérogation à l'article 13 du chapitre II du RRU concernant la zone imperméable. En effet, il nous est impossible de remédier à cela vu la situation particulière de cette parcelle et l'aménagement des deux différentes cours aménagées en façade arrière et qui permettent la liaison de l'étage du sous-sol et celui du rez-de-chaussée. De plus; la situation de droit comportait déjà cette surface imperméable. Nous demandons également la régularisation du auvent qui a été placé; et proège de la pluie.

En annexe vous trouverez également le relevé des compteurs qui prouve l'existence de deux logements depuis 1977.

Pour toute question ou demande d'informations complémentaires, nous restons à votre disposition.

Veuillez agréer Madame, Monsieur l'expression de nos sentiments distingués.

Bien à vous

Stavros Giannaros
Architecte

ALAM MD Rumayel
Propriétaire du bien

SYNTHESE DES SURFACES:

SOUS-SOL + REZ-DE-CHAUSSEE:

- Appartement A0.1 - 2-chambres - $44m^2 + 33m^2 = - 77m^2$ **net** -
Duplex de deux chambres comprenant le niveau semi-enterré et le Bel-étage. Vaste living avec cuisine ouverte et salle-de-bain + accès à une cour extérieure privative. Hall de nuit et deux chambres avec wc séparé.

1er + 2ème ETAGE:

- Appartement A1.1 - 2chambres - $40m^2 + 43m^2 = - 83m^2$ **net** -
Duplex de deux chambres comprenant le niveau du 1er et 2ème étage. Vaste living avec cuisine ouverte et wc séparé, escalier privatif. Hall de nuit + 2 chambres et salle-de-bain commune.