

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

Note explicative

Bâtiment sis Rue Ransbeek n°197 à B- 1120 BRUXELLES

I. Propriétaire(s)

1. [REDACTED]

II. Historique

2013 : acte de division : une maison et un atelier (voir complément 4)

21/08/2019 : avertissement préalable pour infraction de l'aménagement d'une terrasse sur la plate-forme du premier étage

III. Explicatif

Préambule : conformément à l'acte de division du bien, réalisé en 2013, Mme El Ammari est devenue propriétaire de la maison située à rue et Mr Parent de l'atelier à l'arrière accessible par le sentier 48.

Les 2 biens sont donc complètement indépendants l'un de l'autre, appartenant à des propriétaires différents et les 2 parcelles sont d'ailleurs cadastrées séparément : B55n4 pour la Maison et B55p4 pour l'atelier.

L'objet de la demande ne concerne que la maison située Rue Ransbeek 197 dont l'accès n'a pas été modifié.

La cour est couverte depuis 1987 suivant les vues aériennes et n'a jamais suscité de réclamation de la part des voisins. Cette couverture déroge cependant aux articles 4 et 13 du RRU titre 1 et lors du premier permis, la commission considère qu'il y a lieu de dédensifier la zone arrière et de rétablir une zone de pleine terre afin que le logement profite d'un espace extérieur qualitatif.

Etant donné l'antériorité de cette couverture et sa ré-existence au RRU, cette dérogation devrait être accordée.

Cependant, afin de rencontrer les considérations de la commission, le projet est revu afin de créer un espace extérieur au rez-de-chaussée Cela permet également de rendre le rez-de-chaussée traversant et suffisamment lumineux avec, en outre, la mise en place d'un second lanterneau et de l'ouverture de baies entre la cuisine et le séjour ce qui compense la dérogation en terme d'éclairage naturel du séjour.

Pour des raisons techniques de faisabilité mais aussi afin de conserver un espace de rangement nécessaire dans cette maison unifamiliale de petite taille, la partie rendue à l'air libre est proposée en fond de parcelle. Cela permet d'avoir un accès direct depuis la cuisine vers le jardin mais aussi depuis la buanderie qui est conservée.

La démolition de la couverture en hourdis couvrant la buanderie pourrait de plus avoir des répercussions désagréable sur l'annexe du voisin.

La cour rendue à l'air libre respecte le Règlement sur les bâtisses de 1936 qui demandait qu'une cour à l'air libre d'1/8e de la superficie de la parcelle soit maintenue.

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

En ce qui concerne, l'aménagement d'un balcon à l'étage, celui-ci respecte le code civil en matière de vue et n'apporte aucune nuisance car il ne surplombe en rien les parcelles voisines. Vu la profondeur de 1m50 par rapport à la façade arrière, il ne permet pas de vue vers les chambres des maisons voisines.

L'aménagement du balcon dépasse de plus de 3m la hauteur du voisin le plus bas mais c'était déjà le cas de l'annexe existante sur les plans de droit.

Ce balcon permet de bénéficier au premier étage d'un espace extérieur jouissant d'un peu plus de soleil.



Balcons similaires

IV. PEB

Le projet n'est pas soumis à la législation PEB.
La rénovation de la toiture date des années 2000

Complément 1 : Vue Bruciel de 1987 sur laquelle apparaît déjà la couverture de la cour

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



A cette époque, la cour est déjà couverte et les constructions du voisin de droite occupent toute la parcelle

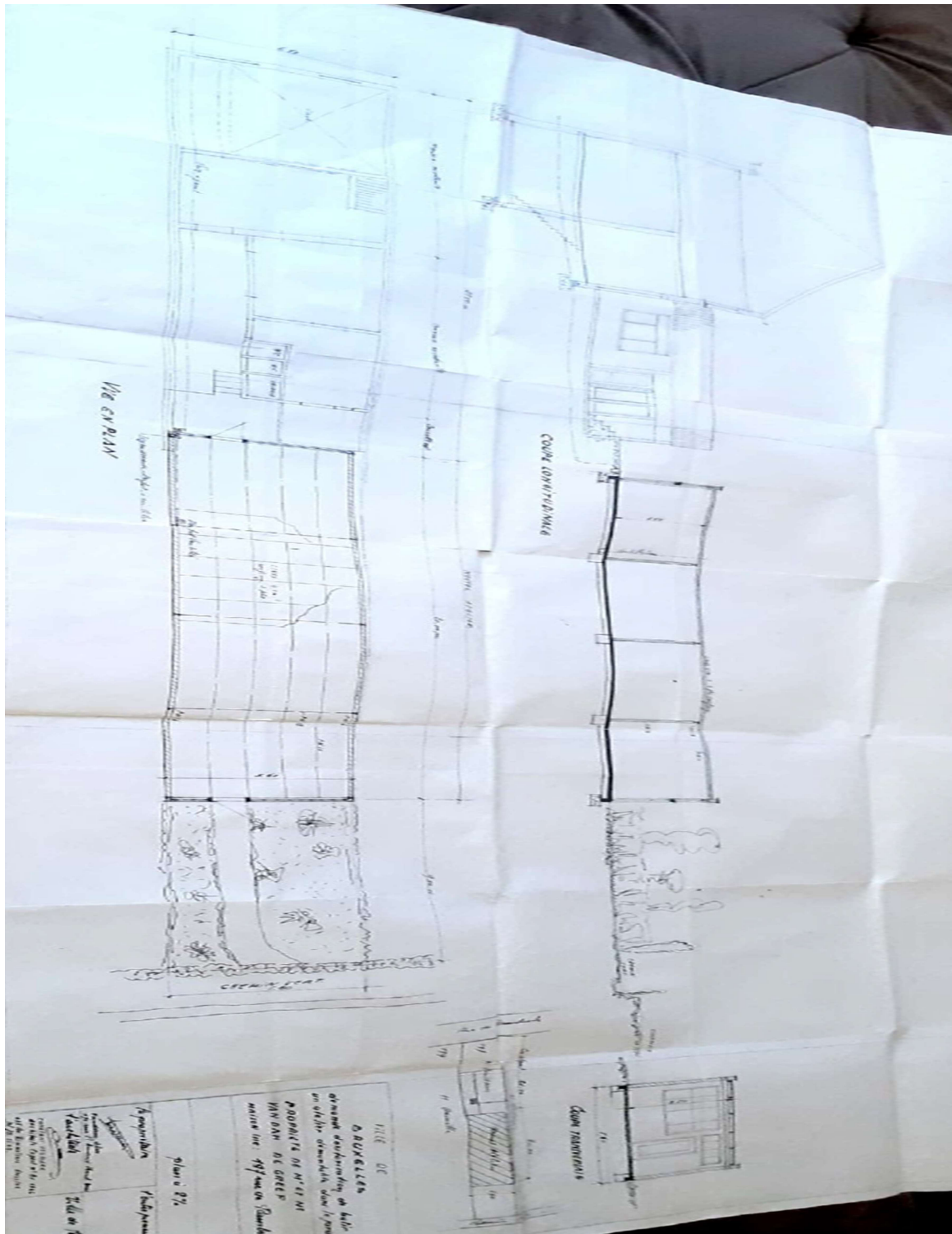
Complément 2 : plan d'archive communale : maison et entrepôt faisait avant partie de la même propriété

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

Note explicative

Bâtiment sis Rue Ransbeek n°197 à B- 1120 BRUXELLES

I. Propriétaire(s)

1. Mme AL AMMARI Karima , domicilié à B-1120 BRUXELLES, Rue Ransbeek n° 197

II. Historique

2013 : acte de division : une maison et un atelier (voir complément 4)

21/08/2019 : avertissement préalable pour infraction de l'aménagement d'une terrasse sur la plate-forme du premier étage

III. Explicatif

Préambule : conformément à l'acte de division du bien, réalisé en 2013, Mme El Ammari est devenue propriétaire de la maison située à rue et Mr Parent de l'atelier à l'arrière accessible par le sentier 48.

Les 2 biens sont donc complètement indépendants l'un de l'autre, appartenant à des propriétaires différents et les 2 parcelles sont d'ailleurs cadastrées séparément : B55n4 pour la Maison et B55p4 pour l'atelier.

L'objet de la demande ne concerne que la maison située Rue Ransbeek 197 dont l'accès n'a pas été modifié.

La cour est couverte depuis 1987 suivant les vues aériennes et n'a jamais suscité de réclamation de la part des voisins. Cette couverture déroge cependant aux articles 4 et 13 du RRU titre 1 et lors du premier permis, la commission considère qu'il y a lieu de dédensifier la zone arrière et de rétablir une zone de pleine terre afin que le logement profite d'un espace extérieur qualitatif.

Etant donné l'antériorité de cette couverture et sa ré-existence au RRU, cette dérogation devrait être accordée.

Cependant, afin de rencontrer les considérations de la commission, le projet est revu afin de créer un espace extérieur au rez-de-chaussée Cela permet également de rendre le rez-de-chaussée traversant et suffisamment lumineux avec, en outre, la mise en place d'un second lanterneau et de l'ouverture de baies entre la cuisine et le séjour ce qui compense la dérogation en terme d'éclairage naturel du séjour.

Pour des raisons techniques de faisabilité mais aussi afin de conserver un espace de rangement nécessaire dans cette maison unifamiliale de petite taille, la partie rendue à l'air libre est proposée en fond de parcelle. Cela permet d'avoir un accès direct depuis la cuisine vers le jardin mais aussi depuis la buanderie qui est conservée.

La démolition de la couverture en hourdis couvrant la buanderie pourrait de plus avoir des répercussions désagréable sur l'annexe du voisin.

La cour rendue à l'air libre respecte le Règlement sur les bâtisses de 1936 qui demandait qu'une cour à l'air libre d'1/8e de la superficie de la parcelle soit maintenue.

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

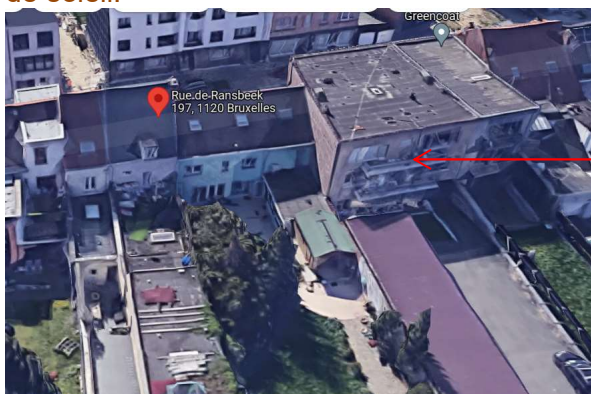
482
NAMUR

BELGIQUE

En ce qui concerne, l'aménagement d'un balcon à l'étage, celui-ci respecte le code civil en matière de vue et n'apporte aucune nuisance car il ne surplombe en rien les parcelles voisines. Vu la profondeur de 1m50 par rapport à la façade arrière, il ne permet pas de vue vers les chambres des maisons voisines.

L'aménagement du balcon dépasse de plus de 3m la hauteur du voisin le plus bas mais c'était déjà le cas de l'annexe existante sur les plans de droit.

Ce balcon permet de bénéficier au premier étage d'un espace extérieur jouissant d'un peu plus de soleil.



Balcons similaires

IV. PEB

Le projet n'est pas soumis à la législation PEB.
La rénovation de la toiture date des années 2000

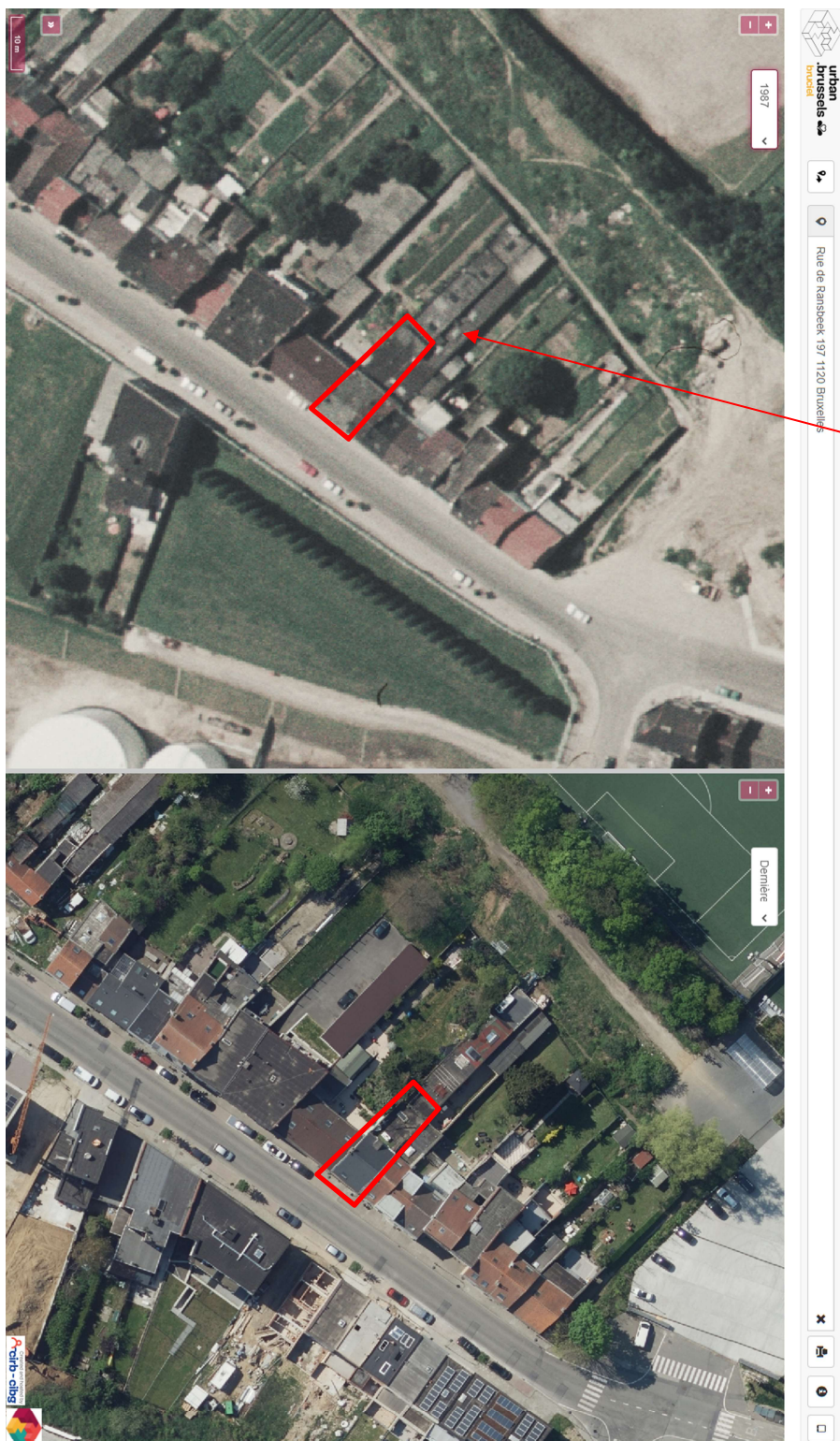
Complément 1 : Vue Bruciel de 1987 sur laquelle apparaît déjà la couverture de la cour

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



A cette époque, la cour est déjà couverte et les constructions du voisin de droite occupent toute la parcelle

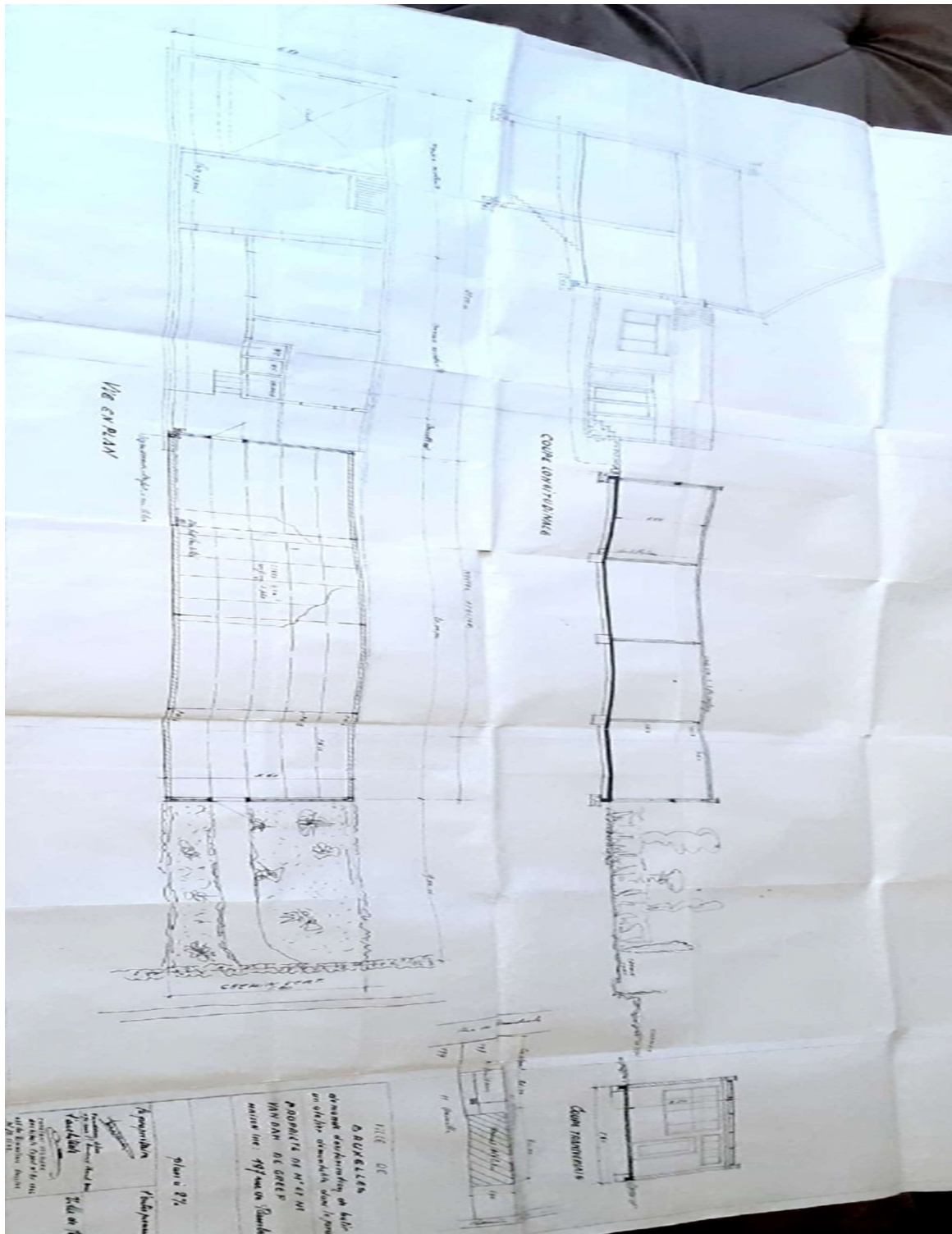
Complément 2 : plan d'archive communale : maison et entrepôt faisait avant partie de la même propriété

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

Note explicative

Bâtiment sis Rue Ransbeek n°197 à B- 1120 BRUXELLES

I. Propriétaire(s)

1. Mme AL AMMARI Karima , domicilié à B-1120 BRUXELLES, Rue Ransbeek n° 197

II. Historique

2013 : acte de division : une maison et un atelier (voir complément 4)

21/08/2019 : avertissement préalable pour infraction de l'aménagement d'une terrasse sur la plate-forme du premier étage

III. Explicatif

Préambule : conformément à l'acte de division du bien, réalisé en 2013, Mme El Ammari est devenue propriétaire de la maison située à rue et Mr Parent de l'atelier à l'arrière accessible par le sentier 48.

Les 2 biens sont donc complètement indépendants l'un de l'autre, appartenant à des propriétaires différents et les 2 parcelles sont d'ailleurs cadastrées séparément : B55n4 pour la Maison et B55p4 pour l'atelier.

L'objet de la demande ne concerne que la maison située Rue Ransbeek 197 dont l'accès n'a pas été modifié.

La cour est couverte depuis 1987 suivant les vues aériennes et n'a jamais suscité de réclamation de la part des voisins. Cette couverture déroge cependant aux articles 4 et 13 du RRU titre 1 et lors du premier permis, la commission considère qu'il y a lieu de dédensifier la zone arrière et de rétablir une zone de pleine terre afin que le logement profite d'un espace extérieur qualitatif.

Etant donné l'antériorité de cette couverture et sa ré-existence au RRU, cette dérogation devrait être accordée.

Cependant, afin de rencontrer les considérations de la commission, le projet est revu afin de créer un espace extérieur au rez-de-chaussée Cela permet également de rendre le rez-de-chaussée traversant et suffisamment lumineux avec, en outre, la mise en place d'un second lanterneau et de l'ouverture de baies entre la cuisine et le séjour ce qui compense la dérogation en terme d'éclairage naturel du séjour.

Pour des raisons techniques de faisabilité mais aussi afin de conserver un espace de rangement nécessaire dans cette maison unifamiliale de petite taille, la partie rendue à l'air libre est proposée en fond de parcelle. Cela permet d'avoir un accès direct depuis la cuisine vers le jardin mais aussi depuis la buanderie qui est conservée.

La démolition de la couverture en hourdis couvrant la buanderie pourrait de plus avoir des répercussions désagréable sur l'annexe du voisin.

La cour rendue à l'air libre respecte le Règlement sur les bâtisses de 1936 qui demandait qu'une cour à l'air libre d'1/8e de la superficie de la parcelle soit maintenue.

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

En ce qui concerne, l'aménagement d'un balcon à l'étage, celui-ci respecte le code civil en matière de vue et n'apporte aucune nuisance car il ne surplombe en rien les parcelles voisines. Vu la profondeur de 1m50 par rapport à la façade arrière, il ne permet pas de vue vers les chambres des maisons voisines.

L'aménagement du balcon dépasse de plus de 3m la hauteur du voisin le plus bas mais c'était déjà le cas de l'annexe existante sur les plans de droit.

Ce balcon permet de bénéficier au premier étage d'un espace extérieur jouissant d'un peu plus de soleil.



Balcons similaires

IV. PEB

Le projet n'est pas soumis à la législation PEB.
La rénovation de la toiture date des années 2000

Complément 1 : Vue Bruciel de 1987 sur laquelle apparaît déjà la couverture de la cour

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



A cette époque, la cour est déjà couverte et les constructions du voisin de droite occupent toute la parcelle

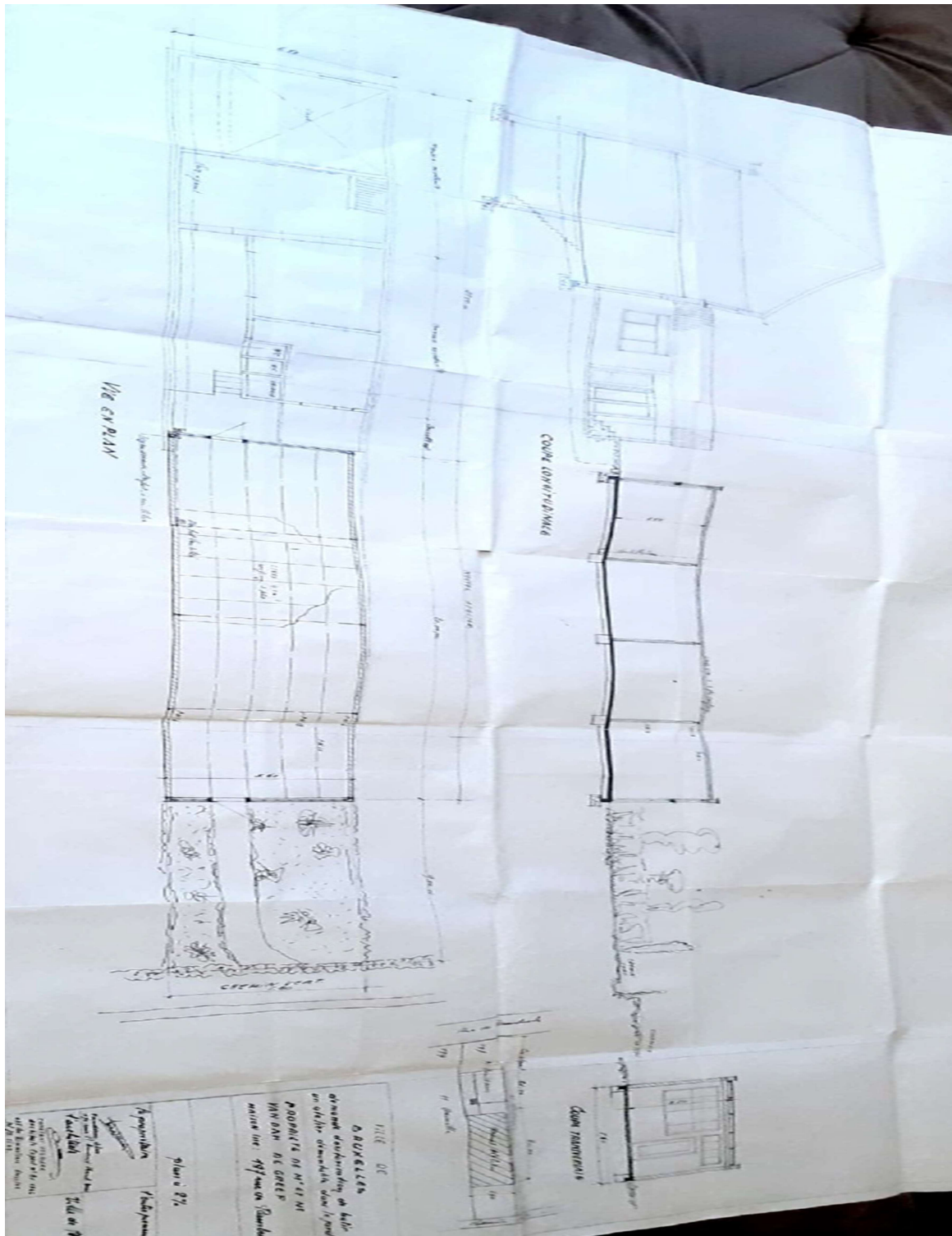
Complément 2 : plan d'archive communale : maison et entrepôt faisait avant partie de la même propriété

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

Note explicative

Bâtiment sis Rue Ransbeek n°197 à B- 1120 BRUXELLES

I. Propriétaire(s)

1. Mme AL AMMARI Karima , domicilié à B-1120 BRUXELLES, Rue Ransbeek n° 197

II. Historique

2013 : acte de division : une maison et un atelier (voir complément 4)

21/08/2019 : avertissement préalable pour infraction de l'aménagement d'une terrasse sur la plate-forme du premier étage

III. Explicatif

Préambule : conformément à l'acte de division du bien, réalisé en 2013, Mme El Ammari est devenue propriétaire de la maison située à rue et Mr Parent de l'atelier à l'arrière accessible par le sentier 48.

Les 2 biens sont donc complètement indépendants l'un de l'autre, appartenant à des propriétaires différents et les 2 parcelles sont d'ailleurs cadastrées séparément : B55n4 pour la Maison et B55p4 pour l'atelier.

L'objet de la demande ne concerne que la maison située Rue Ransbeek 197 dont l'accès n'a pas été modifié.

La cour est couverte depuis 1987 suivant les vues aériennes et n'a jamais suscité de réclamation de la part des voisins. Cette couverture déroge cependant aux articles 4 et 13 du RRU titre 1 et lors du premier permis, la commission considère qu'il y a lieu de dédensifier la zone arrière et de rétablir une zone de pleine terre afin que le logement profite d'un espace extérieur qualitatif.

Etant donné l'antériorité de cette couverture et sa ré-existence au RRU, cette dérogation devrait être accordée.

Cependant, afin de rencontrer les considérations de la commission, le projet est revu afin de créer un espace extérieur au rez-de-chaussée Cela permet également de rendre le rez-de-chaussée traversant et suffisamment lumineux avec, en outre, la mise en place d'un second lanterneau et de l'ouverture de baies entre la cuisine et le séjour ce qui compense la dérogation en terme d'éclairage naturel du séjour.

Pour des raisons techniques de faisabilité mais aussi afin de conserver un espace de rangement nécessaire dans cette maison unifamiliale de petite taille, la partie rendue à l'air libre est proposée en fond de parcelle. Cela permet d'avoir un accès direct depuis la cuisine vers le jardin mais aussi depuis la buanderie qui est conservée.

La démolition de la couverture en hourdis couvrant la buanderie pourrait de plus avoir des répercussions désagréable sur l'annexe du voisin.

La cour rendue à l'air libre respecte le Règlement sur les bâtisses de 1936 qui demandait qu'une cour à l'air libre d'1/8e de la superficie de la parcelle soit maintenue.

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

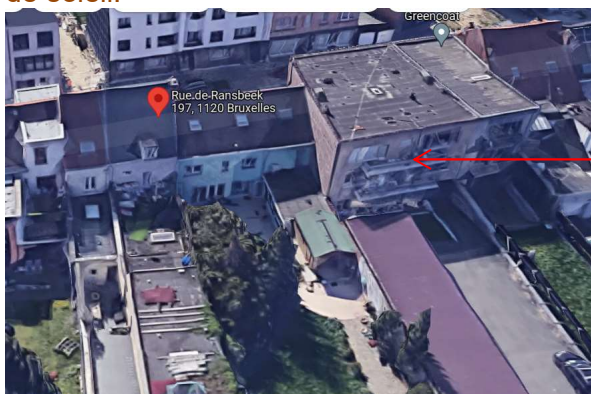
482
NAMUR

BELGIQUE

En ce qui concerne, l'aménagement d'un balcon à l'étage, celui-ci respecte le code civil en matière de vue et n'apporte aucune nuisance car il ne surplombe en rien les parcelles voisines. Vu la profondeur de 1m50 par rapport à la façade arrière, il ne permet pas de vue vers les chambres des maisons voisines.

L'aménagement du balcon dépasse de plus de 3m la hauteur du voisin le plus bas mais c'était déjà le cas de l'annexe existante sur les plans de droit.

Ce balcon permet de bénéficier au premier étage d'un espace extérieur jouissant d'un peu plus de soleil.



Balcons similaires

IV. PEB

Le projet n'est pas soumis à la législation PEB.
La rénovation de la toiture date des années 2000

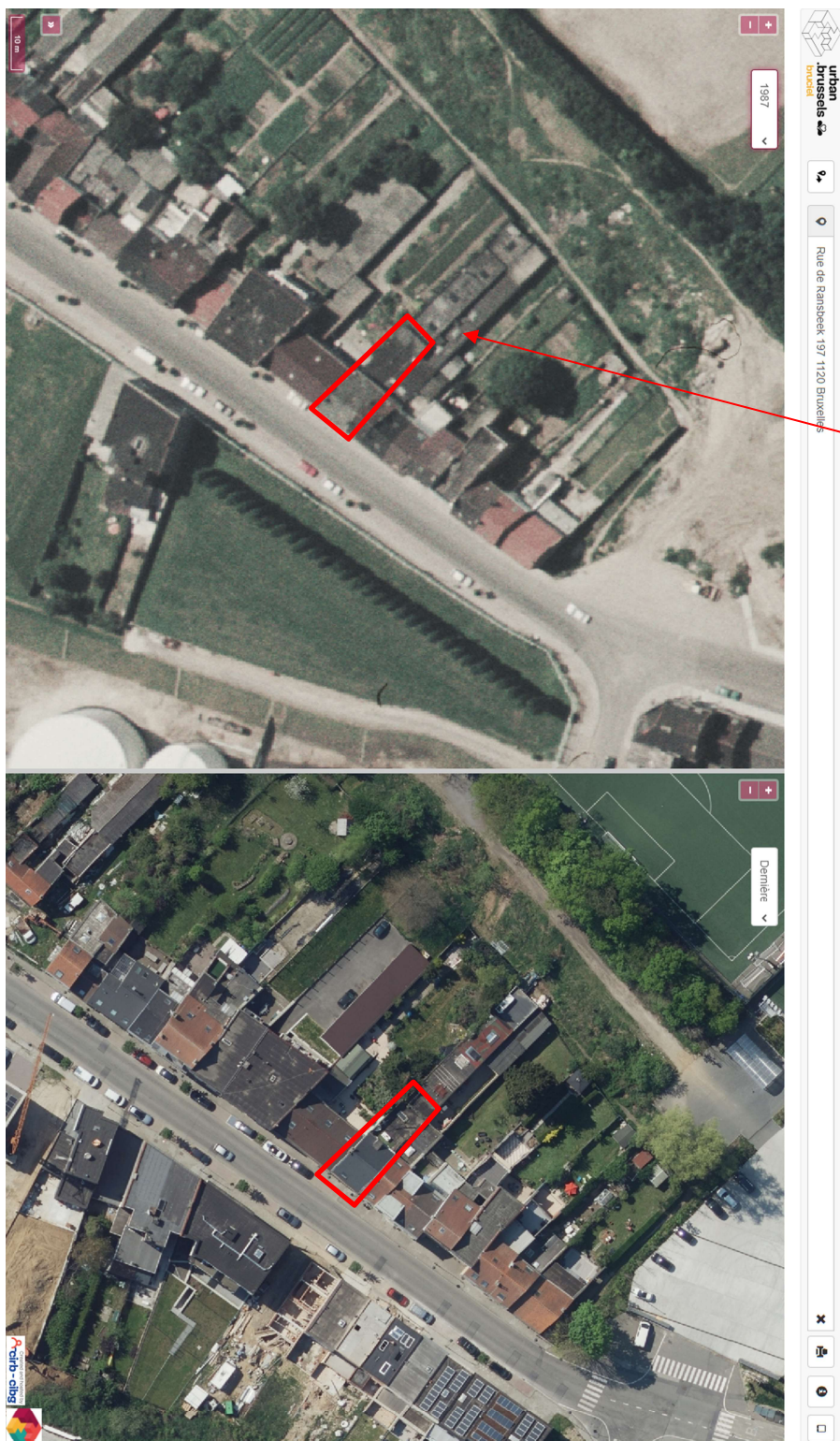
Complément 1 : Vue Bruciel de 1987 sur laquelle apparaît déjà la couverture de la cour

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE



A cette époque, la cour est déjà couverte et les constructions du voisin de droite occupent toute la parcelle

Complément 2 : plan d'archive communale : maison et entrepôt faisait avant partie de la même propriété

avenue Louise, 523 (2^{ème} étage)
1050 BRUXELLES

chaussée de Marche
5101

482
NAMUR

BELGIQUE

