

Le 16 mai 2022 Mise à jour de la note explicative du 01 février 2022

CONTEXTE :

La démarche concerne une demande de permis de changement d'affectation, transformation et régularisation pour le bien sise **avenue du Colonel Picquart 55-57 à 1030 Schaerbeek**.

OBJET DE LA DEMANDE :

Objet 1 : Changement d'affectation de la **conciergerie /** bureau en studio ;

Objet 2 : Régularisation du changement d'affectation du bureau en un appartement 1 chambre **et modification de la façade à rue ;**

Objet 3 : Création d'une terrasse extérieure ;

Objet 4 : Régularisation garage ;

DESCRIPTION :

Objet 1 : Les propriétaires souhaitent le changement d'affectation de **la conciergerie en situation de DROIT / bureau en situation de FAIT** U2 en un logement à locaux habitables non différenciés du type studio d'une surface nette de 22,14 m2.

Pour ce faire, la cloison entre la cuisine et le bureau sera démolie et l'espace actuellement wc sera agrandi et transformé en salle de douche d'une surface nette de 3,09 m2.

Le studio sera composé d'un sas d'entrée suivi d'un espace à vivre avec coin cuisine et coin télé séparé du lit par un claustra en bois vertical.

Les châssis PVC et baies de fenêtre existante seront modifiées et agrandies, l'allège de la première baie sera démolie et un châssis fixe en aluminium avec grille de ventilation blanc de L 109cm x H 200cm sera placé, quant à la 2ème baie, un châssis aluminium blanc plus grand et double ouvrant oscillo battant de L 143cm x H 225cm sera placé pour donner accès à la nouvelle terrasse.

Objet 2 : Les propriétaires souhaitent la régularisation du changement d'affectation du logement 1 chambre U1 dont l'affectation est BUREAU en situation de DROIT (selon plans de situation de DROIT de **1963**) d'une surface nette de 71,07 m2.

En effet les maitres d'ouvrage ont acheté ce bien en 2007 et est utilisé en logement depuis l'achat.

La transformation de la façade, la suppression du garage côté rue et la modification de l'aménagement intérieur est antérieur à l'achat.

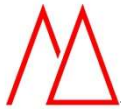
En vue d'améliorer la qualité de la chambre à coucher, le châssis PVC et l'allège de la baie sera démolie et remplacé par un châssis fixe avec grille de ventilation en aluminium blanc de L 98cm x H 225cm pour améliorer l'éclairage naturel de cette pièce **ainsi que la ventilation.** Le châssis PVC et l'allège de la baie du DRESSING sera démolie et remplacé par un châssis avec grille de ventilation double ouvrant oscillo battant en aluminium blanc de L 102cm x H 194cm pour donner accès à la nouvelle terrasse.

Pour le salon salle à manger la pièce dispose de l'éclairage direct d'un châssis de L 228cm x H 156cm mais aussi d'un complément d'éclairage du châssis de la cuisine L 228cm x H 156cm via baie entre ces 2 espaces.

Une dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU pour éclairage naturel insuffisant est demandée pour la chambre et le salon / salle à manger de l'appartement 1 chambre.

Objet 3 : En vue d'améliorer la qualité de ces 2 logements, les maitres d'ouvrage souhaitent la création de 2 terrasses extérieure :

- La première pour le STUDIO d'une surface de 9,59m2 accessible via nouvelle porte fenêtre ;
- La seconde pour l'APPARTEMENT d'une surface de 4,76m2 accessible via le dressing et nouvelles porte fenêtre ;



NOTE EXPLICATIVE

Sachant que l'accès vers la cave via l'escalier est déjà condamné (voir photo 2), cette terrasse en bois de 14,35m² sera posée sur poutrelles et chevrons en bois et au même niveau que les logements. Une palissade grillagée et ornementée de végétation viendra entourer la terrasse. Un portillon d'accès vers la cour sera aussi envisagé.

Objet 4 : Régularisation de la construction d'un garage en cours arrière de l'immeuble d'une superficie de 12,8m² de surface nette. Ce volume n'a aucun impact sur le voisinage car il se trouve dans la cours qui est propriété des demandeurs ;

DEROGATIONS :

Objet 2 : Dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU éclairement naturel insuffisant pour la chambre de l'appartement : SNE = 1,66m² pour 14,52 m² ;

Objet 2 : Dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU éclairement naturel insuffisant pour le salon salle à manger de l'appartement : SNE = 2,44m² pour de 21 m² ;

ENERGIE :

La demande fait partie de 2 Unités PEB rénovées simplement (URS), un conseiller PEB a été désigné pour ce projet (voir rapport PEB en annexe).

Architecte

Maitre d'ouvrage