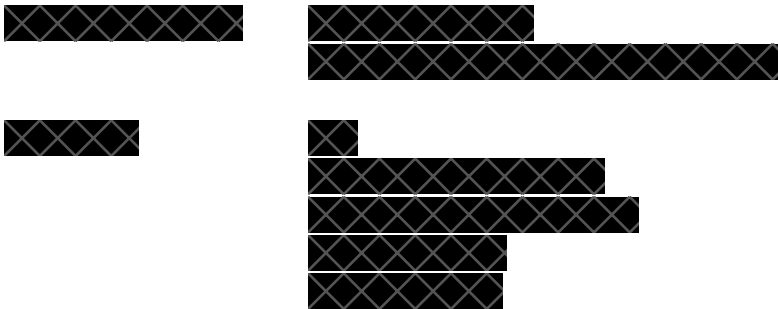


18 juin 2024  
HYLE148 - ROGIER

**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME - RÉGULARISATION - NOTE DESCRIPTIVE**  
RÉGULARISATION D'UN BATIMENT ARRIERE PRECEDEMMENT DESTINÉ A UNE ACTIVITÉ DE PRODUCTION, EN LOGEMENT 2 CHAMBRES

Référence : HYLE148 - ROGIER

Adresse du projet : Rue Rogier 215  
1030 Schaerbeek



**Situation de droit :**

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur un bâtiment situé en intérieur d'îlot, sis rue Rogier 215 à 1030 Schaerbeek.

Le bâtiment à front de rue est un immeuble à appartements avec un bureau au rez-de-chaussée. Une servitude de passage permet l'accès au jardin et au bâtiment arrière. Le bâtiment arrière est, selon les renseignements urbanistiques, reconnu comme « activité productive avec un logement attenant situé à l'étage ».

Cette parcelle faisait l'objet d'infractions urbanistiques qui ont toutes fait l'objet d'une remise en pristin état ou ont été supprimée, sauf les châssis à rue du rez-de-chaussée.

Le bâtiment avant présente un gabarit R+4 + combles ; le bâtiment arrière est un bâtiment R+1 en toiture plate et mono-orienté. Le jardin appartient à ce bâtiment arrière.

**Objectif du projet :**

La demande ne concerne que l'intérieur d'îlot et tend à régulariser le bâtiment arrière comme logement 2 chambres.

En effet, le propriétaire actuel a transformé le rez-de-chaussée en séjour avec cuisine ouverte dans l'espace très généreux. Le premier étage est composé d'une salle de bain ainsi que 2 chambres de bonne taille (13 et 18m<sup>2</sup>).

Les matériaux de façade et châssis utilisés s'accordent bien à la façade arrière du bâtiment avant qui lui fait face.

L'espace extérieur reste très largement végétalisé (34m<sup>2</sup> en situation de fait contre 27m<sup>2</sup> en situation de droit).



## **Déroptions sollicitées :**

Le projet sollicite les dérogations suivantes :

### RRU - TITRE 2 - CHAPITRE 3 - ARTICLE 10 - ECLAIREMENT NATUREL

Les baies et fenêtres de toit dans le séjour présentent une surface éclairante inférieure aux prescriptions du RRU : 6m<sup>2</sup> de surface nette éclairante (baies séjour) et 2m<sup>2</sup> de surface nette éclairante (en toiture plate).

Toutefois en considérant l'aménagement, l'éclairage naturel effectif sur place semble suffisant. La cuisine occupe tout un mur du séjour ; elle est réalisée dans des matériaux de très bonne qualité. La démonter irait à l'encontre des préoccupations sur la durabilité des aménagements. Les futurs occupants seront libres de s'approprier les lieux.

Les chambres à l'étage présentent des surfaces éclairantes inférieures aux prescriptions du RRU. Cependant, le précédent permis avait octroyé l'affectation d'une cuisine et d'un bureau avec les mêmes surfaces éclairantes.

Nous considérons ici aussi, que l'éclairage naturel effectif sur place semble suffisant.

### RRU - TITRE 2 - CHAPITRE 3 - ARTICLE 8 - WC

Le RRU demande que le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine. Dans le cas présent, il n'y a pas de sas avec deux portes pour séparer le WC de l'espace séjour.

Le propriétaire souhaite demander cette dérogation afin de ne pas devoir supprimer l'armoire vestiaire réalisée sur mesure au droit du WC et de la porte d'entrée. La porte des WC donne sur un espace « entrée » qui reste à définir par l'aménagement des futurs occupants.

