Note explicative :

Projet:
Transformation et régularisation d'un immeuble de rapport.

Adresse:
Chaussée de Louvain n°289, 1030 Schaerbeek.

Situation existante de droit:
Affectation : Immeuble de deux appartements et un commerce
PRAS : Zone mixte – Liseré de noyau commercial
Plan d'archive disponible : Permis 1998 Ref : B/179/289

Infractions constatées:
1. Modification du nombre de logements (trois au lieu de deux).
2. Couverture totale de la cour.
3. Modification de l'aspect architectural de la façade :
    a). La pose de carreaux gris foncé sur le soubassement de la façade
    b). Le comblement des baies du sous-sol (Soupiraux)
    c). Le remplacement des châssis des étages par du PVC
    d). Le remplacement de la porte d'entrée du commerce par du PVC

Objectif de la demande :
- Régularisation du troisième appartement
- Régularisation de la fermeture de la cour
- Régularisation de la façade
- Amélioration de l'aménagement des deux appartements existants
- Amélioration de l'espace commun

Motivations du projet :
- **Appartements existants :** Le projet offre une amélioration de la qualité des espaces, notamment par la création des terrasses, réduire le nombre de chambres et la création d'un sas entre le Wc et l'espace jour.

- **Régularisation de la façade :**

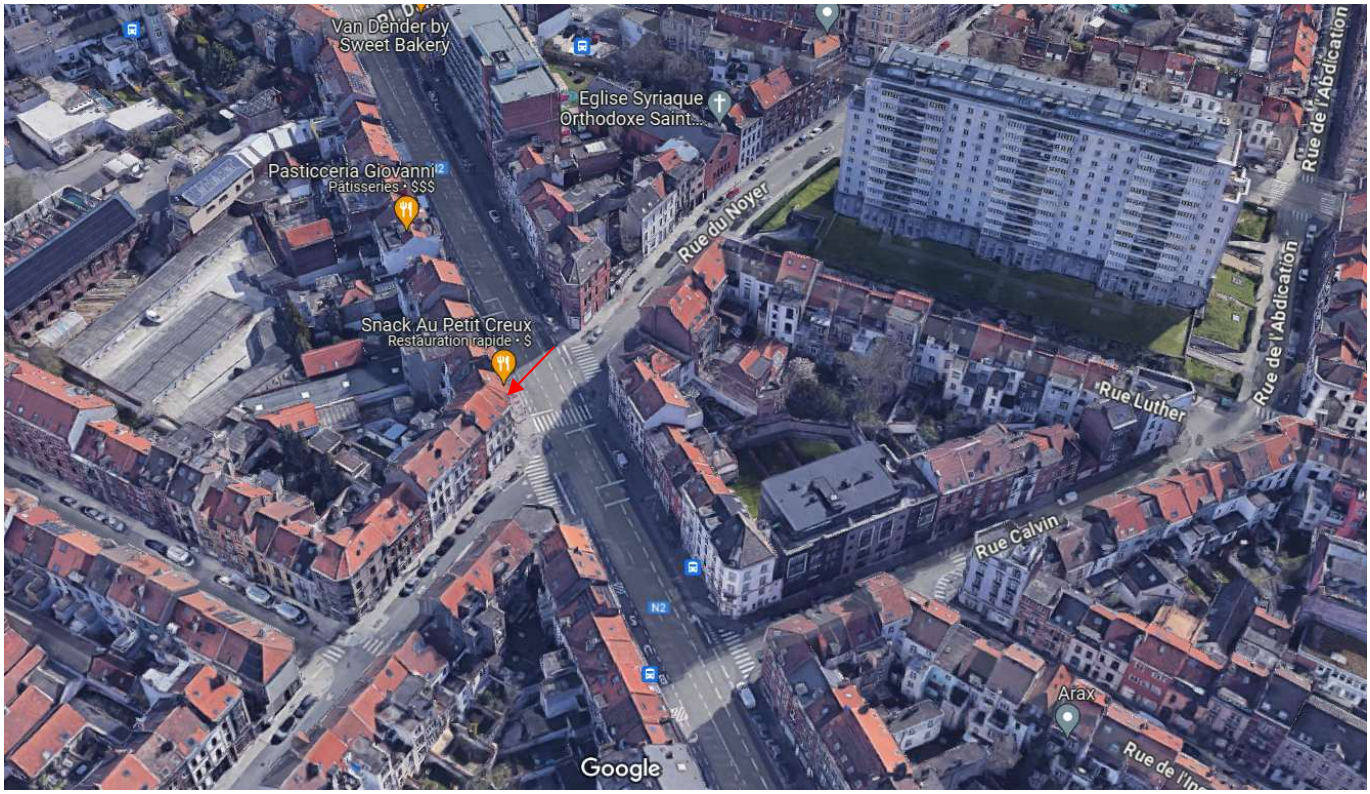
    - Remplacement de l'ensemble des châssis en PVC par des châssis en aluminium ton blanc.
    - Remplacement de la porte d'entrée aux logements (Bois état vétuste) par une porte avec imposte en aluminium ton blanc.
    - Remplacement de la porte d'entrée au commerce (PVC) par une porte avec imposte en aluminium ton blanc.
    - Remplacement des devantures du commerce (Bois) par des châssis en aluminium ton blanc.
    - Prévoir des soupiraux avec des grilles en fer forgé ton noir.
    - Prévoir des châssis au sous-sol en châssis en aluminium ton blanc.
    - Remplacement du soubassement en carreaux gris foncé par un soubassement en pierre bleue
    - Rénovation de la corniche existante et rafraîchissement de l'ensemble de la façade.

- **Appartement n°3** : L'appartement sera considéré comme une unité PEB assimilé a du neuf (faible besoin en chauffage et en énergie). L'appartement sera en duplex et composé de 03 chambres (Pour diversifier le type de logement dans l'immeuble). L'aménagement intérieur sera conforme aux normes de l'urbanisme, PEB et SIAMU. Prévoir un espace extérieur. Prévoir une toiture verte.

- **La fermeture de la cour (8,50 m²) :** Prévoir 23,55 m² de toiture végétalisée. PRAS : Zone mixte – Liseré de noyau commercial. Agrandir l'espace du commun (local vélos de 07 places) .

- **Sous-sol :** Prévoir un espace pour entretien, trois caves privatives et une réserve pour le commerce

- **Evacuation des fumées de cuisine dans l'horeca :** Mise en place d'un conduit plus haut de 2,00m par rapport au niveau de la corniche de l'immeuble n°291.



Dérogations:

1. application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
2. dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction)
3. dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur)
4. dérogation à l'art. 16 du Titre II du RRU (local d'entreposage des ordures ménagères)
5. dérogation à l'art. 17 du Titre II du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants)
6. dérogation à l'art. 18 du Titre II du RRU (local pour le rangement du matériel de nettoyage)
7. dérogation à l'art. 6 du Titre II du RCU – (circulation) 4
8. dérogation à l'art. 13 du Titre II du RCU – (local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants)

Justifications :

1. Prévoir une toiture végétalisée, forme de la cour non régulière, aucune rehausse de murs mitoyens, offrir plus d'espace au commun, PRAS : Zone mixte – Liserés de noyau commercial
2. Idem dérogation n°1
3. La hauteur du projet ne dépasse pas le profil mitoyen n°291
4. Prévoir un espace extérieur pour chaque appartement,
5. Prévoir un local vélo au niveau rez-de-chaussée de 07 places
6. Prévoir un rangement pour entretien au niveau sous-sol (A coté du local compteur)
7. Entrée au logement n°3 a partir du 2me étage : Toute les pièces sont accessible par des circulations privatives
8. Idem dérogation n°5

Bruxelles le 08-07-2024