

**Construire une annexe au 2ieme etage et un escalier exterieur avec
rehausse du mur mitoyen côté n°272, et mettre en conformité l'extension
du logement du rez-de-chaussée au sous-sol et du 2émé étage aux
combles avec privatisation de la cage d'escalier, la construction d'une
lucarne côté arriere et d'une annexe au rez-de-chaussée et la
modification des chassis côté rue (ZICHEE)**

**Rue de Merode N° 274
1190 BRUXELLES**

NOTE EXPLICATIVE - A

Le bien se situe sis 274 Rue de Merode est un immeuble de rapport de trois logements qui se trouvent en zone habitations au plan régional d'affectation de sol.

Il n'existe pas de PPAS pour le territoire où se situe le bien.

Le bâtiment se trouve dans une zone ZICHEE.

1 / Situation de droit

Immeuble de rapport en de trois logements en situation de droit.

Les plans existants aux archives de la commune sont des plans d'un permis d'urbanisme accordé le 7 avril 1967 pour une extension arrière.

Remarque : L'escalier exterieur est un escalier qui existe en situation de droit il n'y a eu aucune rehausse du mur mitoyen n°272

2 / Situation de fait

La situation actuelle du bâtiment présente des modifications au niveau des deux façades :

Au niveau de la façade avant : remplacement des châssis d'origine en bois par des châssis en Pvc ton blanc et double vitrage.

Au niveau de la façade arrière :

- Fermeture des terrasses arrière au niveau rez-de-chaussée et sous sol par des châssis en PVC ton Blanc (création de Vérandas)
- Changement d'affectation d'une partie du sous-sol et du grenier ; création des espaces de vie.
- Création d'une lucarne chien-assis.

3 / Situation Projetée

Demande de mise en conformité :

- Couverture de la cour arrière et création d'une véranda.
- Changement d'affectation d'une partie du sous-sol avec création d'un appartement splex de deux chambres réparties entre le sous-sol et le rez-de-chaussée.
- Changement d'affectation des combles en espace habitable et création d'un appartement duplex de trois chambres entre le deuxième étage et les combles.
- Construction d'une lucarne « chien-assis » au niveau des combles en façade arrière.

Demande de permis d'urbanisme :

- Démolition d'une annexe, suivie de la reconstruction d'une annexe au deuxième étage, tout en respectant les alignements des gabarits voisins en profondeur et en hauteur.
- Modification de l'aspect architectural de la façade arrière, avec installation de nouveaux châssis et application d'une isolation cimentée et peinte.

L'ensemble de ces demandes vise à garantir une conformité optimale aux normes en vigueur, tout en favorisant une intégration harmonieuse au bâti existant.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le demandeur prévoit d'abord de transformer les toitures plates existantes en toitures végétalisées, afin de créer des surfaces capables de retenir les eaux pluviales. Par ailleurs, l'installation d'une citerne de 3 000 litres pour collecter l'eau des toitures inclinées est envisagée ; cette ressource servira ensuite à alimenter les toilettes et à arroser le jardin.

Les dérogations et prescriptions sollicitées

- RRU, Titre I, Art 4 ; Profondeur de l'annexe. La profondeur de l'annexe au premier étage dépasse légèrement le gabarit du bâtiment voisin N°272 suite à la pose d'un isolant (+/- 14cm) sur la façade existante afin de répondre la norme Peb.
- RRU, Titre I, Art 6 ; la toiture la hauteur de l'annexe au deuxième étage dépasse le gabarit du bâtiment voisin N°272, cette annexe est distante du mur mitoyen gauche (voisin N°272) +/- 250cm. La hauteur de l'annexe reste inférieure à la hauteur du bâtiment voisin de gauche (N°276).
- RRU, Titre II, Art 3 ; Surface des pièces de vie. Séjour + cuisine + salle à manger du rez-de-chaussée, premier et deuxième étage

Niveau / Pièce	Surface planchers	Surfaces RRU	Remarques
REZ DE CHAUSSEE			
Séjour + cuisine + SAM	39.1 m ²	28.0 m ²	Séjour ouvert sur cuisine et salle à manger
PREMIER ETAGE			
Séjour + cuisine + SAM	39.6 m ²	28.0 m ²	Séjour ouvert sur cuisine et salle à manger
DEUXIEME ETAGE			
Séjour + cuisine + SAM	39.6 m ²	28.0 m ²	Séjour ouvert sur cuisine et salle à manger

- RRU, Titre I, Art 10 ; éclairement naturel des pièces de vie.

Niveau / Pièce	Surface planchers	Surface vitrage	Surface vitrage RRU	Remarques
REZ DE CHAUSSEE				
Séjour + cuisine + SAM	39.1 m ²	9.1 m ²	7.82	Surface d'éclairement existante conforme RRU
PREMIER ETAGE				
Chambre 1	14.3	1.6 m ²	2.86	Déficit d'éclairement naturel Via fenêtres existantes
Séjour + cuisine + SAM	39.6 m ²	4.5 m ²	7.9 m ²	Déficit d'éclairement naturel Via fenêtres existantes en façade avant
DEUXIEME ETAGE				
Séjour + cuisine + SAM	39.6 m ²	4.2 m ²	7.9 m ²	Déficit d'éclairement naturel Via fenêtres existantes en façade avant
Combles				
Chambre 1	17.3 m ²	2.4 m ²	1.43 m ²	Pièce sous combles
Chambre 2	13.0 m ²	1.0 m ²	1.08 m ²	Déficit d'éclairement naturel Via fenêtres existantes

- RRU, Titre II, Art 4 ; Hauteur sous plafond d'une pièce de vie. Au niveau sous sol la chambre 2 du souplex présente une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur réglementaire 245cm au lieu de 250 cm.

Mr CHOULI S.
Demandeur



Mr Ben Taleb M.
Architecte

