

Modification de la façade arrière; transformation d'une cour en véranda, création d'une lucarne "chien-assis", démolition et reconstruction d'une annexe au niveau deuxième étage, transformation des combles en espace habitable, isolation + rénovation de la façade arrière et réorganisation des espaces intérieurs avec modification de la structure.

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

NOTE EXPLICATIVE

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.

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 souplex 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 10 ; éclairement naturel des pièces de vie. **Séjour au premier et deuxième étage**

Niveau / Pièce	Surface planchers	Surface vitrage	Surface vitrage RRU	Remarques
PREMIER ETAGE				
Séjour + salle à manger	36.6 m ²	4.5 m ²	7.9 m ²	Déficit d'éclairement naturel Via fenêtres existantes en façade avant
DEUXIEME ETAGE				
Séjour + salle à manger	36.6 m ²	4.2 m ²	7.9 m ²	Déficit d'éclairement naturel Via fenêtres existantes en façade avant

- 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 CHOULIS.
Demandeur



Mr Ben Taleb M.
Architecte

