

**Changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en appartement**  
**Avec modification de la façade avant et arrière**  
**Chaussée de Haecht N° 492 à 1030 Schaerbeek**  
**NOTE EXPLICATIVE - A**

Le bien, dont l'adresse est Chaussée de Haecht n° 492 à 1030 Schaerbeek, est un immeuble de commerce. Le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant, il est situé en zone Zichee. Il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, un PPAS en vigueur.

**Situation de droit**

Rez-de-chaussée commercial, avec une annexe arrière. Le commerce a été abandonné depuis longtemps. Trois niveaux supérieurs occupés par des logements (appartements).

**Situation projetée**

A proximité du bâtiment la majorité des rez-de-chaussée commerciaux ont été transformés en logement avec fermeture des vitrines par des châssis en PVC.

Vu l'impossibilité de louer le rez-de-chaussée à un commerce, le propriétaire souhaite faire un changement d'affectation de ce niveau en transformant le commerce existant en un appartement d'une chambre.

La façade avant a subi des transformations ; l'entrée centrale et la vitrine en situation de droit ont été modifiées avec placement d'une entrée sur le côté et une seule vitrine ; châssis métallique et simple vitrage.

Nous proposons de transformer la façade avant ; construction d'une allège en pierre bleue et un châssis en bois peint ton brun foncé idem châssis des étages.

Au niveau de la façade arrière ; construction d'une annexe alignée avec les terrasses des étages permettant le passage entre le bâtiment avant et arrière sans devoir passer par l'extérieur et placement d'un grand châssis .

Les murs des façades arrière et de l'annexe seront isolés, cimentés et peints.

La toiture plate de l'annexe arrière est transformée en toiture verte extensive.

L'appartement proposé respecte la réglementation Régionale de l'Urbanisme en ce qui concerne la surface des pièces de vie, les hauteurs sous plafond et surfaces éclairantes.

Les parois séparant l'appartement des parties communes sont EI60.

Les faux plafonds séparant l'appartement des autres unités sont EI60.

L'accès à l'appartement se fera via une porte coupe-feu EI30.

Les installations électriques et de chauffage seront conformes à la réglementation en vigueur.

- **Au niveau du sous sol, il existe un espace de rangement pour chaque appartement existant et aussi un local de rangement pour l'appartement projeté utilisé par le commerce existant.**
- **Il existe aussi un grand local pour les vélos et poussettes.**
- **Un local pour ordures ménagères et rangement du matériel de nettoyage sera aménagé, vu que la surface du sous sol le permet.**
- **Le maître d'ouvrage s'engage à introduire une seconde demande pour régulariser les différentes infractions constatées aux étages.**

**Dérogation demandée pour ce projet**

**RRU, Titre II, Art. 10 éclairements naturels insuffisants du salon éclairé par la nouvelle fenêtre de la façade avant, cette dérogation est annulée si on comptabilise la surface éclairante de la porte fenêtre située en façade arrière puisqu'il y a une continuité entre les pièces avant et arrières.**

Mr Ben Taleb M.

Architecte

