Architectenbureau CASTAR
Rue Esseghem 153 – 1090 Jette
0499/22 18 03
info@carlmeskens.be

NOTE EXPLICATIVE

TRANSFORMATION ET REGULARISATION D'UN IMMEUBLE DE RAPPORT

Cette demande de permis concerne le bien sis au n° 225 rue Léon Théodor à 1090 Jette. Monsieur Abelian Hrair, propriétaire du bien est le demandeur. Cette demande porte sur :

-La modification de l'espace situé à l'entre-étage afin de l'intégrer à l'appartement du 1er étage.
-La régularisation de la rehausse en façade arrière datant de 2008.
-La régularisation du duplex ainsi créé au 2è et 3è étage.
-La création d'une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière.
-L'installation de deux terrasses en façade arrière.
-L'abattage de deux pins devenus trop grands et générant des nuisances.
-L'aménagement de caves dédiées aux appartements.

Monsieur Abelian Hrair a acheté l'immeuble en octobre 2022 et n'a pas effectué de modification au bien. Il a eu la surprise de constater que le "studio" présent à l'entre-étage, et probablement aménagé par l'ancien propriétaire, n'était pas reconnu. Il se trouve actuellement inoccupé. De plus, une rehausse en façade arrière a été réalisée sans permis en 2008. Bien qu'ils permettent d'améliorer substantiellement l'appartement du deuxième étage, ces travaux restent à régulariser. Afin de régulariser la situation et d'améliorer l'habitabilité des logements dont il est propriétaire, M Hrair désire réaliser des travaux.

DEMANDE

La demande porte sur la modification de l'appartement du 1er étage et la régularisation du duplex aux étages supérieurs.

L'appartement du premier étage est actuellement composé d'un espace de vie en façade avant, une salle de bain / wc proche de la cuisine et d'une chambre en façade arrière. Nous proposons de relever le plancher de la première pièce de l'extension à l'entre-étage afin de relier cet appartement avec ce qui était auparavant utilisé comme studio. Pour ce faire, un palier/sas est créé et quelques marches permettent d'accéder à une grande chambre en façade arrière. Elle possède une salle de douche dédiée et l'espace de sas permet également d'installer une petite buanderie afin d'améliorer l'habitabilité du bien.

La chambre existante de l'appartement du 1er étage est légèrement réduite afin de permettre le passage vers l'espace ajouté. Nous proposons l'installation d'une terrasse, accessible depuis la chambre, qui respecte la profondeur de la terrasse présente en façade arrière du bâtiment voisin au n° 227. Nous demandons dès lors, à la fois pour permettre la création de la terrasse et pérenniser la terrasse voisine, de relever le mur mitoyen de 1,05m (sur une profondeur de 1,15m). Ceci permettra un accès à l'extérieur légal tant pour l'appartement considéré que pour l'appartement voisin.

Les travaux de création du duplex par la rehausse en façade arrière ont été réalisés en 2008 par l'ancien propriétaire. Ils permettent d'améliorer le logement du 2ème étage, dont la configuration (et celle, supposée de l'époque) n'autorise qu'un aménagement sommaire (deux pièces, wc sur le palier, total de 54m² au nu extérieur des murs). La création d'une entrée en haut de la cage d'escalier commune et l'installation de deux chambres et d'une salle de bain à l'étage permet de dédier l'ensemble du deuxième étage aux espaces communs du logement.

Nous souhaitons également régulariser la terrasse présente en façade arrière du deuxième étage. Elle jouxte actuellement une terrasse similaire à l'arrière du n°227 et un panneau opaque est présent. À l'instar de la demande du premier étage, la régularisation de cette situation permettrait un accès à l'extérieur légal tant pour l'appartement considéré que pour l'appartement voisin.

Architectenbureau CASTAR
Rue Esseghem 153 – 1090 Jette
0499/22 18 03
info@carlmeskens.be

Afin de faciliter l'accès à la terrasse et permettre un apport de luminosité naturelle suffisant, nous désirons agrandir la baie du séjour en façade arrière.
Dans le cadre de cette demande, nous plaidons pour l'abattage de deux pins dans le jardin. Ces arbres sont très hauts et génèrent des nuisances tant pour le bâtiment considéré que pour ses voisins.

L'un est très proche de la façade arrière de notre bien et l'autre, proche de l'angle de la maison n°221 en intérieur d'îlot, grève fortement la jouissance des biens considérés et génèrent des conflits de voisinage.

SIAMU

La demande considérée ne modifie que l'accès de l'appartement du 2ème étage - par la régularisation d'un accès en haut de la cage d'escalier commune. Formulaire de demande joint au permis présent.

PEB

Les documents PEB portent sur deux périodes règlementaires distinctes :

-La demande d'une ouverture de baie en façade arrière, considérée pour la date de dépôt de permis - période règlementaire 2026.

-La régularisation de la rehausse du deuxième étage et la création du duplex en septembre 2008 - période règlementaire 2008.



Marquage CE mentionnant la date du 04/09/2008 - fenêtre arrière de la rehausse. Prise comme point de référence pour la régularisation

Propriétaire
M. Abelian HRAIR

Architecte
M. Carl Meskens