

ANNEXE AU CADRE III :**30.07.2025**

Transformation du logement du 2^{ème} étage et régularisation de la surhausse du toit plat sur l'annexe de l'entresol et régularisation du logement du 1^{er} étage
Isolation thermique de la façade arrière de l'immeuble sis

63 rue de LIVOURNE 1050 BRUXELLES

Note explicative du projet ;

A. Historique :

L'immeuble a été construit en 1928 .

Le terrain a une surface totale de = 367 M2

La propriétaire actuelle ,madame Georgiana Gilda a acquit l'immeuble le 9 août 2022 contenant 6 logements.

A la date de l'achat, le logement du 1^{er} étage incluait la salle de bain (2^{ème} entresol) en façade arrière. Ce volume, non existant aux archives, fait l'objet de la présente demande de régularisation.

A la date de l'achat le rez arrière et le rez côté contenaient chacun 1 logement, comme les archives l'indiquent.

- la propriétaire a procédé à la surhausse du toit plat de l'annexe (2^{ème} entresol) d'une surface de 17,10 m2 , en date du 20 septembre 2024

- la propriétaire a isolé thermiquement sa façade arrière en date du 30 septembre 2024

- un avis d'infraction a été envoyé le 17 octobre 2024

- un avertissement a été envoyé le 22 novembre 2024.

- le dossier de demande d'urbanisme a été introduit le 24 avril 2025

- des remarques du service de l'urbanisme ont été envoyées le 23 mai 2025

B. Situation juridique :**1° BATIMENT PRINCIPAL :****Composition du sous -sol;**

- 7 caves

-cage d'escalier vers rez

Superficie brute du sous sol = 89,00 m2 ne concerne pas la demande

Composition du Rez ;

- 1 logement rez arrière (logement 5) (2 chambres à coucher)

- 1 logement rez côté (logement 6) (2 chambres à coucher)

- 1 bâtiment R+4 , 1 logement/bureau-réunion (logement 1) (1 chambre à coucher)

- escalier vers entresol Rez/1^{er} étage et sous sol

- communs vers les 2 logements arrière

Superficie brute rez = 107,82 m2 ne concerne pas la demande

Composition de l'entresol rez/ 1^{er} étage ;

- 1 logement - bureau (logement 2)(bureau)

- escalier vers Rez et 1^{er} étageSuperficie brute de l'entresol rez/1^{er} étage = 29,00 m2 ne concerne pas la demande**Composition du 1^{er} étage ; (objet de la demande) (logement 2) (1 chambre à coucher)**

- 1 living = 20,83 m2

- 1 chambre = 20,65 m2

-1 kitchenette = 5,22 m2

-1 SDB = 5,27 m2

63 rue de Livourne 1050 Bruxelles

Superficie logement du 1 ^{er} étage	=	51,97 m ²
- escalier vers entresol 1 ^{er} /2 ^{ème} étage		
- escalier vers entresol rez/ 1 ^{er} étage		
Superficie brute du 1 ^{er} étage	=	74,48 m ²

Composition entresol 1^{er} étage/2^{ème} étage ; (objet de la demande)
(pour logement 3) (annexe)

Une annexe ayant juridiquement 2,58 m. de haut sous plafond

Cette annexe a été surhaussée à 4,17 m. de haut sous plafond et fait l'objet de la demande
de régularisation

- annexe devenant chambre /bureau	=	13,80 m ²
Superficie brute entresol 1 ^{er} /2 ^{ème} étage	=	17,10 m ²

Composition du 2^{ème} étage ; (objet de la demande) (logement 3) (1 chambre à coucher)

- living	=	19,76 m ²
- chambre	=	22,90 m ²
- kitchenette	=	3,02 m ²
- SDB	=	5,50 m ²
Superficie logement du 2 ^{ème} étage	=	51,18 m ²
- escalier vers entresol 1 ^{er} /2 ^{ème}		
- escalier vers 3 ^{ème} étage		
Superficie brute 2 ^{ème} étage	=	78,00 m ²

Composition du 3^{ème} étage ; (logement 4) (2 chambres à coucher)

- 1 logement		
Superficie brute du 3 ^{ème} étage	=	78,00 m ² ne concerne pas la demande

Composition du niveau grenier ;

- 1 grenier		
Superficie brute du 4 ^{ème} étage (grenier)	=	37,00 m ² ne concerne pas la demande

Superficie brute totale	=	421,40 m ²
Volume brut total	=	1533,90 m ³

2° BATIMENT REZ ARRIERE :

- 1 logement (logement 5) (2 chambres à coucher)		
Superficie brute rez arrière	=	119,84 m ²
Volume brut total	=	467,38 m ³

3° BATIMENT REZ CÔTÉ :

- 1 logement (logement 6) (2 chambres à coucher)		
Superficie brute rez arrière	=	59,70 m ²
Volume brut total	=	194,03 m ³

4° COURETTE dallée	=	65,73 m ²
---------------------------	---	----------------------

5° COURETTE ARRIERE dallée	=	11,93 m ²
-----------------------------------	---	----------------------

Surface brute totale des 3 bâtiments	=	606,97 m²
Volume brut total des 3 bâtiments	=	2195,31 m³

C. Situation projetée :

Suite à l'avertissement du 22.11.2024, la propriétaire sollicite :

- Régularisation : du volume formant salle de bain du 1^{er} étage arrière surhaussée : surface 7,48 m² ; volume 23 M³
- Régularisation : isolation de la façade arrière du bâtiment principal par des panneaux de polystyrène expansé graphité de 14 cm d'épaisseur + un enduit peint ton blanc .
- Régularisation : surhausse de 1,59 m. du plafond/toit plat de l'annexe devenant une chambre /bureau/mezzanine SDD d'une surface de 13,80 m² , (9 M² utile) et 26,50 M³. L'éclairage naturel est conforme à la norme.Voir note surfaces éclairantes
- le permis pour la liaison de la chambre/bureau surhaussée à l'appartement du 2^{ème} étage étant composé d'une chambre à coucher actuellement et donc devenant un logement de 1 chambre + 1 chambre /bureau et mezzanine SDD.

Composition du 1^{er} étage ; (objet de la demande) (logement 2) (studio) .
acheté tel quel en 2022 :

- 1 living	=	20,83 m ²
- 1 chambre	=	20,65 m ²
-1 cuisine	=	10,49 m ²
- 1 SDB	=	7,48 m ²
<u>Superficie logement du 1^{er} étage</u>	=	<u>59,45 m²</u>
- escalier vers entresol 1 ^{er} /2 ^{ème} étage		
- escalier vers entresol rez/ 1 ^{er} étage		
<u>Superficie brute du 1^{er} étage</u>	=	<u>83,19 m²</u>

Composition du 2^{ème} étage ; (objet de la demande) (1 chambre + 1 bureau/chambre)

- living	=	19,76 m ²
- chambre	=	22,90 m ²
- kitchenette	=	3,02 m ²
- Buanderie-WC	=	5,50 m ²
- chambre/bureau (entresol surhaussé)	=	13,80 m ²
- SDD (entresol mezzanine)	=	2,60 m ²
<u>Superficie du logement 2^{ème} étage</u>	=	<u>67,58 m²</u>
- escalier vers entresol 1 ^{er} /2 ^{ème}		
- escalier vers 3 ^{ème} étage		
<u>Superficie brute 2^{ème} étage</u>	=	<u>97,70 m²</u>

<u>Superficie brute du bâtiment principal</u>	=	<u>432,81 m²</u>
<u>Volume brut total du bâtiment principal</u>	=	<u>1586,14 m³</u>

<u>Surface brute totale des 3 bâtiments</u>	=	<u>619,48 m²</u>
<u>Volume brut total des 3 bâtiments</u>	=	<u>2248,30 m³</u>

D. Dérogations sollicitées :

Titre II, article 10- éclairage naturel ;

logement 2/studio ; 1^{er} étage ; l'addition des surfaces vitrées en façades avant et arrière sont à hauteur de 62,27% par rapport aux exigences de la norme.

-logement 3 ; 2^{ème} étage ; l'addition des surfaces vitrées en façades avant et arrière sont à hauteur de 69,53% par rapport aux exigences de la norme.

E. Divers :

1. Aucun rejet polluant n'est envisagé.

B. ARCHITECTURE S.C.S.