

Mise en conformité d'un duplex et de ses transformations

Demandeur : Morgane Borms

Adresse de bien : Rue Vandenbussche 7 – 1030 Schaerbeek

NOTE EXPLICATIVE

I. Objet de la demande

Mise en Conformité d'un Duplex et de ses transformation

- Joindre les locaux accessoires du rez-de-chaussée inférieur au rez-de-chaussée supérieur , et former un duplexe avec l'appartement déjà existant.
- Création d'un escalier privatif reliant les deux niveaux
- Transformation de la baie donnant au jardin/cour arrière

II. Composition du bien :

Selon les RU, l'affectation urbanistique régulière du ce bien et sa répartition spatiale sont

- Demi-sous-sol : locaux accessoires aux logements de bâtiment
- Rez-de-chaussée surélevé : 1 logement
- Etage 1 et 2 : 1 logement par étage
- Combles: locaux accessoire aux logements du bâtiment

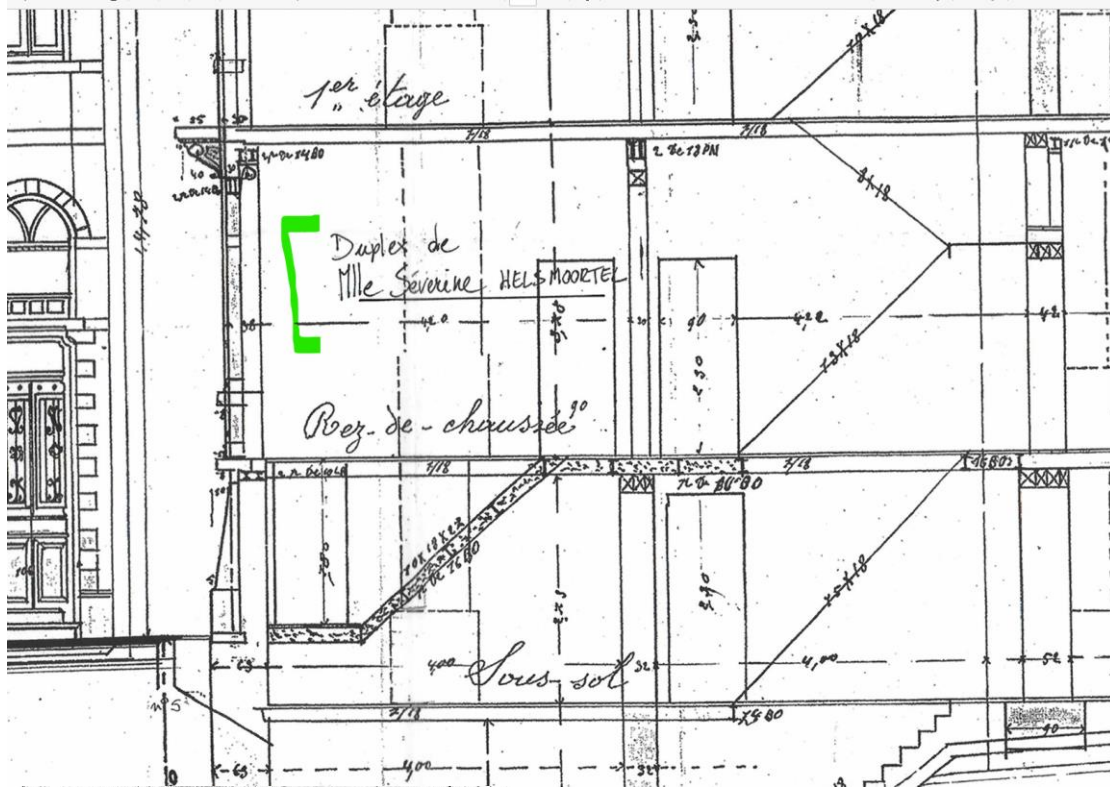
Soit un immeuble de rapport de 3 unités de logement.

A noter que l'immeuble dispose d'un niveau sous-terrain (sous-sol) avec 3 caves et l'escalier , destiné à des caves privatives.

III. Situation de droit :

Suivant les plans d'archive (situation liée au permis de 1999 - 2007), les espaces du rez inférieur étaient destinés à des espaces habitables, et c'était déjà un duplex.

Voir la note sur la coupe : duplexe de Mlle Séverine HELSMOORTEL (l'ancienne propriétaire ayant vendu le duplexe à l'actuelle propriétaire)



Région de Bruxelles Capitale - Commune de Schaerbeek
 Aménagement d'un duplex aux deuxième et troisième étages
 d'un immeuble de rapport.
 Aménagement d'une terrasse en façade arrière et de deux accès à celle-ci.

Adresse du projet : 7 rue Vandenbussche - 1030 Bruxelles

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Thibault Jacobs
 9 rue des Pierres - 1470 Bousval
 GSM +32 476 91 62 09

ARCHITECTURE

Mathieu Jourquin - Ingénieur civil architecte
 214 rue Peter Benoit - 1040 Bruxelles
 mathieu.jourquin@skid.be
 GSM +32 473 91 39 06

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
 SITUATION EXISTANTE

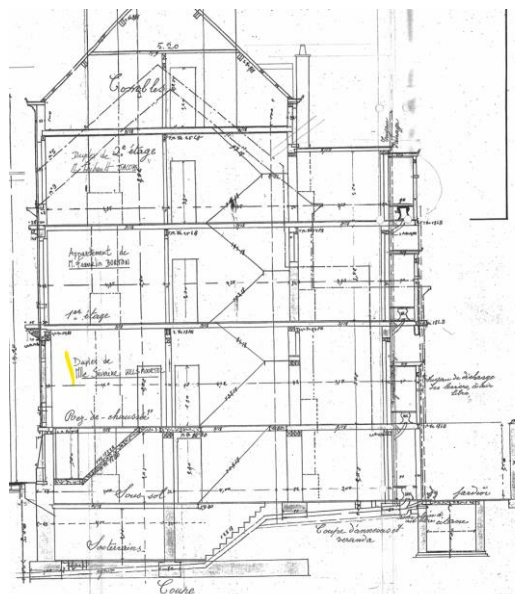
Accord
 Vu pour être annexé à notre
 ORDONNANCE N° 8 251
 le 05-02-2007

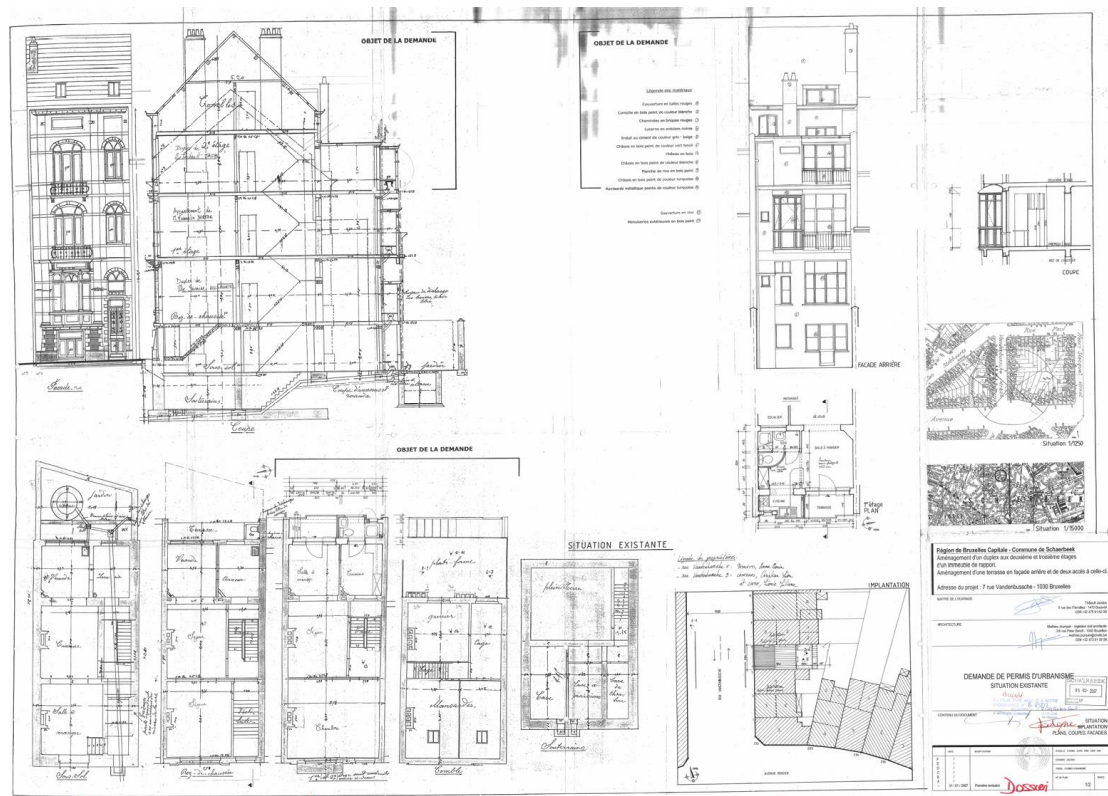
05-02-2007

CONTENU DU DOCUMENT

SITUATION
 IMPLANTATION
 PLANS, COUPES, FACADES

DATE	MODIFICATIONS	ÉCHELLE : 1/1000 - 1/125 - 1/200 - 1/250 - 1/50
31/01/2007	Première émission	DOSSIER - JACOBS
		PHASE : PERMIS D'URBANISME
		N° DE PLAN : 1/2





IV. Le projet

Achat de bien : 23/08/2022

Situation d'avant l'acquisition : Identique

Le projet / objet de la demande :

Dans le cadre de l'amélioration de l'usage et du confort des espaces disponibles, des transformations au niveau des rez-de-chaussée inférieur et supérieur, des travaux ont été effectués afin de les transformer en un espace habitable pleinement intégré à un seul logement établissant ainsi un vrai duplex cohérent et fonctionnel, lié par un escalier privatif.

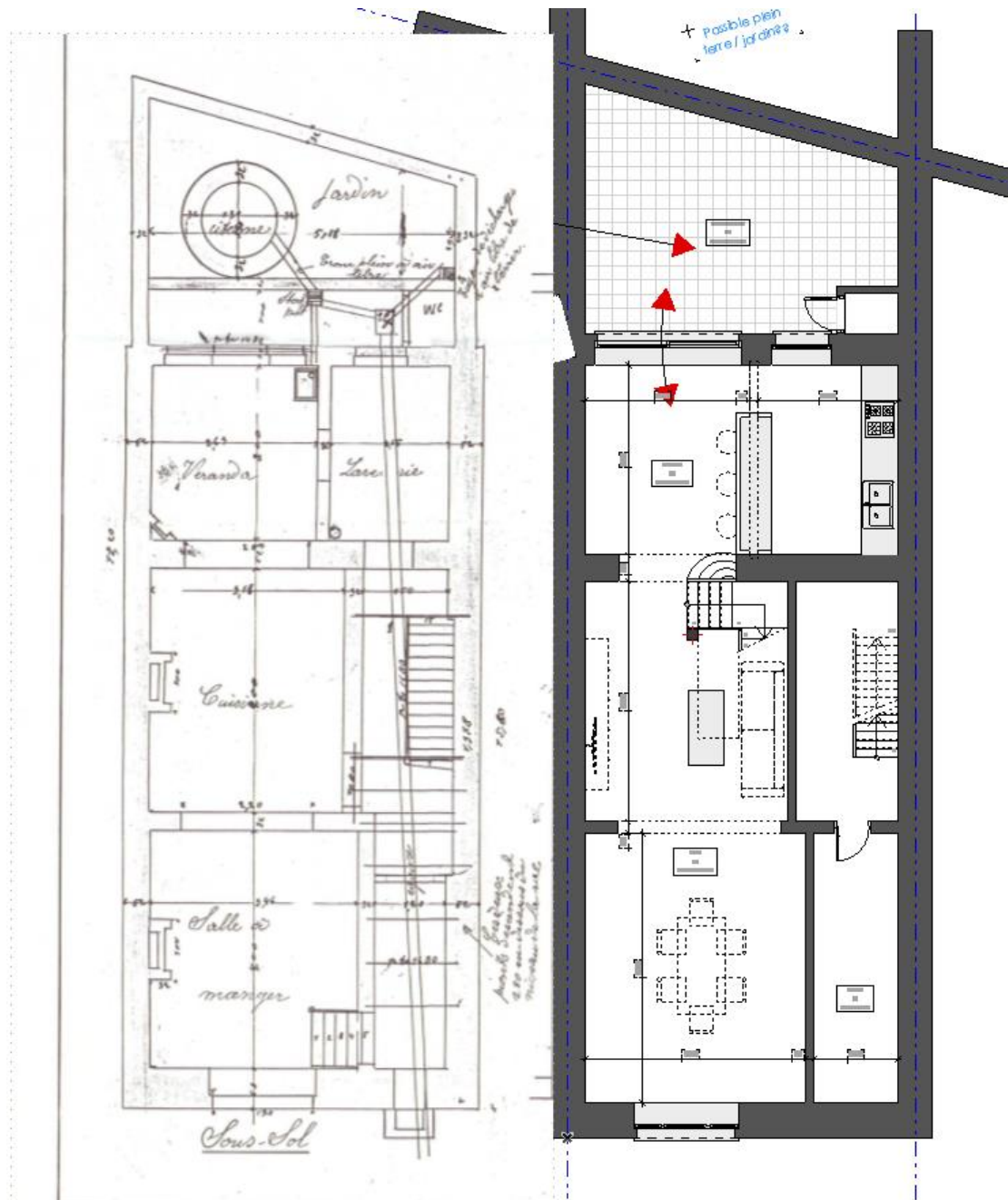
L'aménagement réalisé respecte au maximum les normes en vigueur en matière d'habitabilité, de ventilation et d'éclairage naturel. Il ne s'agit en aucun cas de caves ou de locaux insalubres, mais bien d'espaces confortables, et toujours définis comme étant des espaces de vie, mais mieux optimisés pour un usage résidentiel plus confortable et mieux étudiés.

L'objectif des différentes transformation , entre outre la création d'un escalier privatif ainsi que la modification de baie arrière (qui a la même largeur que l'ancienne) donnant vers la cour ainsi que les aménagement intérieur, était de créer un cadre de vie agréable, en renforçant l'harmonie entre les niveaux et en optimisant l'utilisation des surfaces disponibles.

Les modifications apportées offrent une meilleure qualité de vie aux occupants, en assurant une circulation fluide entre les étages et en valorisant le bien immobilier dans son ensemble.

En terme d'aménagement des espaces :

Le rez-inférieur était traditionnellement aménagé avec une salle à manger à l'avant et une cuisine prolongée par une véranda donnant sur la cour/jardin. Cette organisation a été repensée afin d'optimiser les espaces de vie, notamment le living et la cuisine. Désormais, la configuration suit un schéma logique et cohérent, offrant un duplex structuré en deux niveaux : le rez-inférieur accueille les espaces de jour, tandis que le niveau supérieur est dédié aux espaces de nuit, comprenant les chambres et la salle de bain



Dérogations :

TITRE II ; ARTICLE 4 ; La hauteur sous plafond actuelle est de 2,46 m, une différence minime et négligeable qui n'altère en rien le confort de l'espace. Les pièces, disposées en enfilade et largement ouvertes, offrent une sensation d'agrément et un rendu harmonieux.

Suite aux travaux de rénovation, une isolation a été installée, entraînant une légère réduction de la hauteur sous plafond afin d'améliorer les performances énergétiques de l'appartement. La réflexion d'une reprise sous-œuvre a été écartée vu que le manque à gagner ne mérite pas autant de travaux ainsi que la configuration des souterrains.

TITRE II ; ARTICLE 10 : éclairage insuffisant pour l'espace de vie du logement du rez-inférieur, et la différence n'est pas grande, ayant 5.64 m² pour le living au lieu de 6.28 m² et vu qu'on a une lumière traversante grâce à la fenêtre en façade avant, la lumière est quand même présente – Voir les photos ci-dessous

Remarque concernant le local vélo :

On tiens à signaler que les propriétaires se sont mis d'accord pour définir un espace dédié à placer les vélos, ce qui offre déjà une meilleure utilisation de l'espace et une meilleure définition des communs.



Remarque concernant la citerne :

La citerne de récupération d'eau de pluie est toujours en place. Cependant, des travaux de rénovation ont été réalisés dans la cour /jardin afin de résoudre divers problèmes liés à l'évacuation des eaux pluviales. Un caniveau a été installé et un raccordement effectué pour optimiser l'écoulement. La conservation d'un espace en pleine terre a été écartée en raison de

la configuration du site, de son niveau ainsi que des mitoyennetés environnantes, l'objectif étant d'assurer une meilleure étanchéité des espaces

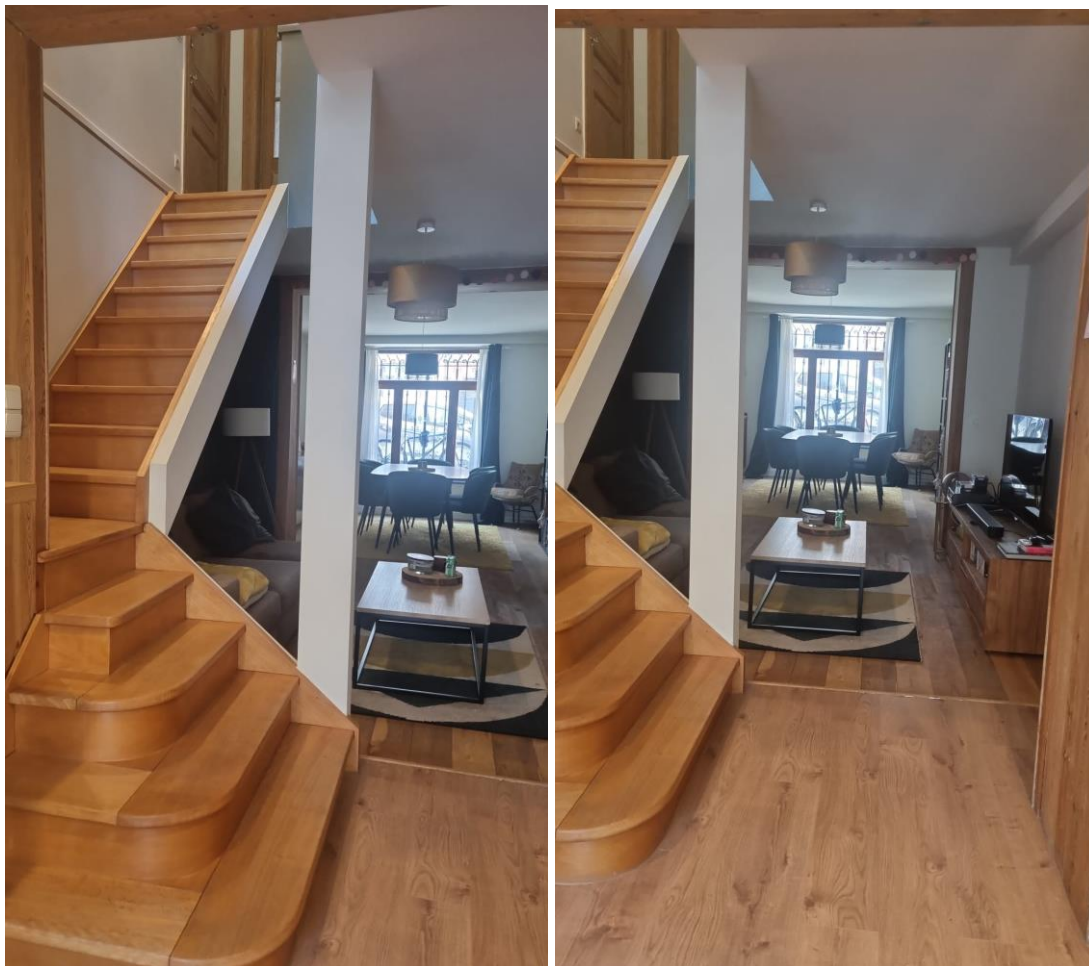
SIAMU :

Les formulaires sont joints à la demande

PEB

Non applicable, le seuls travaux ayant touché les parois sont les deux fenêtres arrière et ça était réalisés avant 2008.

Photos du rez-inférieur



Salle à manger/living Espace lumineux et confortable



