NOTE EXPLICATIVE

Rue Léon Théodore 177 – 1090 Jette

TRANSFORMATION D'UN LOGEMENT UNE CHAMBRE ET SON COMMERCE EN UN APPARTEMENT DEUX CHAMBRES

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la transformation d'un logement une chambre et son commerce attenant, se situant au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartement sis **Rue Léon Théodore n°177 à 1090 Jette**, en un appartement deux chambres.

Le projet concerne une rénovation lourde de l'appartement situé au rez-de-chaussée. Il prévoit la modification et la reconstruction des annexes existantes côté jardin, ainsi que la transformation de la façade côté rue. La vitrine et la porte vitrée en simple vitrage seront supprimées et remplacées par une façade en maçonnerie conservant le même volume. Celle-ci intégrera des fenêtres en double vitrage, offrant davantage d'intimité au logement tout en s'harmonisant avec la façade existante, qui restera inchangée.

La porte d'entrée de l'immeuble, actuellement endommagée, sera remplacée par une porte en PVC de teinte blanche, afin de s'harmoniser avec le reste de la façade et de renforcer la sécurité de l'immeuble. Trois fentes à lettres seront intégrées à cette porte.

Au sein du projet, la partie commerce de 21,59* m² est affectée au logement. Les différentes annexes présentes dans la situation de fait côté jardin sont reconstruites et rationalisées. Les modifications visant à améliorer le confort du logement et à répondre au RRU sont les suivantes :

- Le local commercial et une partie de la salle à manger sont réaffectés en un salon de 18,70 m².
- La salle à manger de la situation de fait, située au centre du bâtiment, ne disposait pas de lumière naturelle directe. Les WC, initialement situés dans la cour, ainsi que la salle d'eau présente dans l'atelier, sont déplacés dans l'ancienne salle à manger. Un hall, un local technique et un placard buanderie sont également créés dans cet espace.
- La porte menant à la chambre 2 de 12,00 m² est déplacée, mais le reste de la pièce est inchangé et simplement rénové.
- La cuisine n'est pas déplacée, mais sa superficie passe de 9,85+8,21 (cuisine 1 et 2) à 7,83 m².
- La véranda est déconstruite et remplacée par une extension en maçonnerie reliant l'atelier à l'appartement. Bénéficiant de vues sur la cour et le jardin, cette pièce devient une salle à manger de 11,80 m². Des portes-fenêtres coulissantes sont ajoutées côté jardin et côté cour, permettant d'apporter davantage de lumière naturelle.
- La dalle en béton dans le débarras est supprimée, ainsi que le petit cabinet de toilette. Le sol est remis en pleine terre, et le auvent en polycarbonate ondulé est supprimé afin de permettre à la lumière naturelle de pénétrer à nouveau dans la cour.

- L’atelier abritant l’actuelle salle d’eau devient la première chambre de 13,15 m², et sa fenêtre latérale est supprimée. La fenêtre vers le jardin est agrandie, ceci supprimant ainsi le vis-à-vis.
- L’abri de jardin est supprimé.

Deux arbres de hautes tiges de type sapin, dont les branchages dépassent chez les voisins de part et d’autre, ainsi que sur les toitures de l’annexe, sont abattus afin de garantir qu’ils ne mettent pas en péril le bâtiment. Cette intervention permet également au rez-de-chaussée de bénéficier de davantage de lumière naturelle. Tous les autres arbres de hautes tiges présents dans le jardin sont conservés.

Dans le but d’améliorer le confort thermique de l’appartement, toutes les nouvelles façades, y compris la façade sur rue au rez-de-chaussée, sont isolées. La nouvelle toiture plate de l’extension côté jardin est également isolée. Des isolants sont aussi placés sur sous le plancher qui est mis à niveau de 15cm, ainsi que sous les dalles sur sol. Tous les châssis du projet sont remplacés par des châssis à double vitrage. De nouveaux radiateurs à thermostat ainsi qu’un thermostat central sont installés. Des panneaux photovoltaïques sont également placés sur la toiture plate du rez-de-chaussée.

Nous sollicitons une dérogation au Titre II, Article 3 §4 du RRU : "*pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m2*". La chambre existante est conservée et ne change pas de dimension (12m2 surface tapis), mais la 2e chambre créée dans l’appartement ne fait que 13,15 m2. Bien que cette surface soit inférieurs à ce que préconise le RRU, la situation projetée améliore considérablement la situation de droit et de fait de l’appartement. Nous ne demandons aucune autre dérogation au RRU.

Au vu de ces éléments, le projet vise à améliorer significativement la qualité d’habitabilité du logement, tant sur le plan fonctionnel que thermique, tout en rationalisant les volumes existants et en régularisant la situation urbanistique. L’ensemble des interventions s’inscrit dans une volonté de cohérence architecturale et de mise en conformité avec les prescriptions en vigueur.

Fait à Bruxelles, le 13/07/2026

Le demandeur L’architecte



