



LUCAS FREIRE
ARCHITECTURE

REFINED SIMPLICITY

Chau. de Boondael 342

1050 Ixelles

pedro@lucasfreire.be

Phone: +32485930179

www. lucasfreire.be

Note explicative

Rue Gustave Demanet 4, Laeken

Le projet consiste en une rénovation d'un bâtiment de 3 étages, situé à la Rue Gustave Demanet 4, à Laeken. Il est prévu d'inclure dans cette demande la légalisation des modifications apportées sans autorisation préalable.

Rez-de-chaussée :

La façade du rez-de-chaussée a été repensée en s'inspirant de la composition d'origine. Une vitrine a été prévue ainsi qu'un accès à la partie résidentielle en cohérence avec le niveau de la rue.

L'ancienne fenêtre courbe de la façade a été démolie et remplacée par une fenêtre droite.

Un volet de sécurité sera installé sur la vitrine et sera fermé en dehors des heures d'ouverture.

Le rez-de-chaussée sera utilisé exclusivement à des fins commerciales, à l'exception des escaliers et de l'entrée de l'habitation.

L'ancienne véranda a été entièrement démolie et ne sera plus utilisée.

Le jardin sera végétalisé. Il est destiné uniquement à un usage privé par les occupants du logement, et aucun accès ne sera prévu depuis l'unité commerciale vers le jardin.

En revanche, un accès au jardin est prévu depuis le premier étage, pour un usage résidentiel uniquement.

Premier étage :

Les propriétaires souhaitent démolir les anciens locaux de stockage et les toilettes situés à l'arrière, afin de créer un nouvel espace cuisine. Ceci permettra une meilleure organisation intérieure, avec une cuisine séparée de la salle à manger.

La toiture existante, partiellement démolie, sera remplacée par un toit plat intégrant 4 puits de lumière.

La profondeur maximale est respectée, et cette transformation n'impacte pas la vie privée du voisin de gauche, le bâtiment adjacent étant un local technique de La Poste, sans usage résidentiel.

Deuxième étage :

La salle de bain sera réduite afin de créer une buanderie indépendante.

L'escalier menant aux combles, déjà existant, sera régularisé.

Troisième étage :

Le WC sera équipé d'un système de ventilation de type C.

Façades :

La façade arrière sera isolée et revêtue d'un crépi.

Aucune intervention sur la structure porteuse n'a été effectuée lors de la rénovation de la façade du rez-de-chaussée.

Dérogations sollicitées :

- R.R.U., titre I, article 4, profondeur de construction. Notre voisin le moins profond en termes de profondeur de bâtiment est un immeuble situé Av. de la Brise 13/15, qui est entièrement dédié à un usage commercial. Ce bâtiment n'a pas d'usage résidentiel, il n'y a donc pas d'atteinte à la vie privée. Nous sommes également le seul autre voisin immédiat, car cet immeuble est un immeuble d'angle. L'immeuble Gustave Demanet 6, comparé à la nouvelle situation, est 2 mètres plus profond que notre immeuble en termes de profondeur. Par conséquent, nous avons une demande de dérogation conformément à l'article 4 du titre 1 du RRU.
- R.R.U., titre I, article 6, en ce la rehausse de l'extension + le garde-corps dépassent de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas, soit le voisin de gauche. Sur le côté gauche, il y a un toit technique pour la poste. Ce bâtiment est entièrement dédié à un usage commercial. Il n'y a pas d'usage résidentiel dans ce bâtiment, il n'y a donc pas de violation de la vie privée. Nous sommes également le seul autre voisin proche puisqu'il s'agit d'un bâtiment d'angle.
- L'article 6§3 du titre I du RRU (terrasse sur toiture plate). Il n'y a pas de nuisance à la vie privée. Le voisin à droite a un auvent qui sort de sa façade et le voisin à gauche n'est pas résidentiel.
- R.R.U., titre II, article 10, en ce qui concerne la superficie nette éclairante du salon et de la salle à manger du 1er étage. Les propriétaires préfèrent cuisiner avec la lumière naturelle et n'utilisent la salle à manger que le soir, lorsqu'il n'y a plus de soleil.

- R.R.U., Titre I, article 12 – Jardin vert :

La cour arrière, initialement recouverte de gravier, sera végétalisée conformément aux prescriptions.

- *R.C.U., concernant la fermeture des vitrines. Il est prévu d'installer un volet de sécurité sur les vitrines du rez-de-chaussée. Le volet sera utilisé en dehors des heures de travail.

Merci d'avance.

Cordialement,

Pedro Lucas Freire

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro Lucas Freire', with a stylized, flowing script.