Note explicative

Bâtiment sis AVENUE JULES BORDET 130 - 1140 EVERE

I. Propriétaire(s)

1. M. SOPHANSAY Patrik Ratsami, domicilié à DRÈVE JOSEPH VANDERBORGHT 1 A - 1160 AUDERGHEM
2. Mme SOPHANSAY Zsófia Vatsana, domiciliée à DRÈVE JOSEPH VANDERBORGHT 1 A - 1160 AUDERGHEM

II. Demandeur : mère des propriétaires

3. Mme HOLIK Monika, domiciliée à DRÈVE JOSEPH VANDERBORGHT 1 A - 1160 AUDERGHEM

III. Historique

- 22/02/1993 : Octroi PU n° 3085 pour la construction d'une maison unifamiliale avec rez-de chaussée commercial
- 09/11/2016 : Acquisition du bien par les propriétaires actuels du bien
- 15/05/2018 : Octroi PU n°2017-137 pour la mise en conformité de l'extension, du rehaussement de l'immeuble et pour l'augmentation du nombre de logements de une à trois unités
- 04/03/2022 : Vente du logement en duplex au R+2/R+3
- 10/03/2023 : Refus du permis n°2022-28-10 pour l'augmentation d'un logement dans un immeuble de rapports, changement d'utilisation d'un abri de jardin et création d'une terrasse au 1er étage, en façade arrière
- 17/02/2026 : Courrier avertissement commune pour la création d'une porte donnant sur la rue Léger

IV. Explicatif

La présente demande a pour objet : **Mise en conformité d'un abri de jardin utilisé en bureau accessoire au logement et création d'une terrasse**

SITUATION DE DROIT :

Bâtiment de type maison de rapport composé de 3 logements avec :

- R-1 : caves et locaux communs aux logements
- RDC : 1 logement (2 chambres) + jardin et abri de jardin privatif
- R+1 : 1 logement (1 chambre)
- R+2/R+3 : 1 logement en duplex (2 chambres)

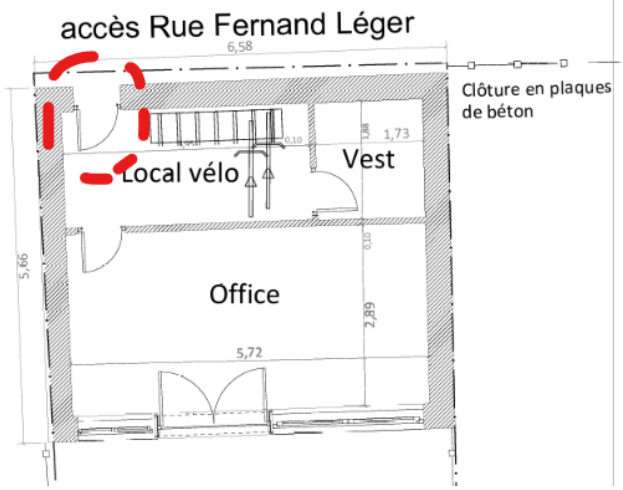
Le demandeur est la mère des propriétaires des logements au RDC et R+1.

SITUATION PROJETEE:

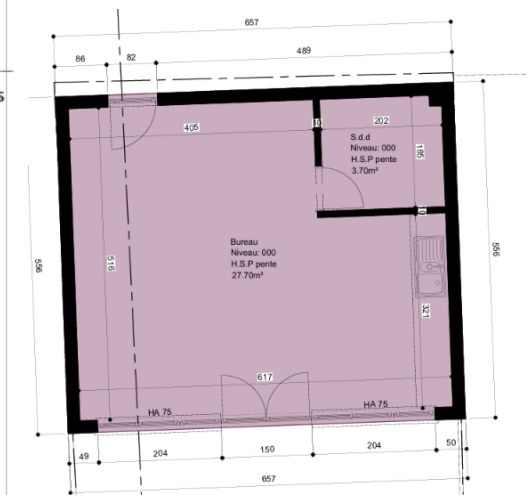
- RDC : mise en conformité de la création d'une porte au niveau de l'abri de jardin vers la rue Fernand Léger et changement d'utilisation de l'abri de jardin en bureau accessoire au logement
- R+1 : Aménagement d'une toiture plate en terrasse pour le logement et modification de la baie pour accéder à la terrasse depuis la chambre.

1- Mise en conformité de la porte donnant sur la rue Fernand léger et changement d'affectation de l'abri de jardin en bureau accessoire au logement

Dans le cadre du permis n°2022-28-10, bien que celui-ci ait été refusé le 10 mars 2023 en raison de la création d'un logement supplémentaire dans les combles, la transformation de l'abri de jardin en bureau avait été jugée conforme aux prescriptions de la zone d'annexe du PPAS et n'avait fait l'objet d'aucune remarque défavorable. Par ailleurs, la porte donnant sur la rue Fernand Léger, permettant un accès indépendant, figurait déjà dans la situation projetée.



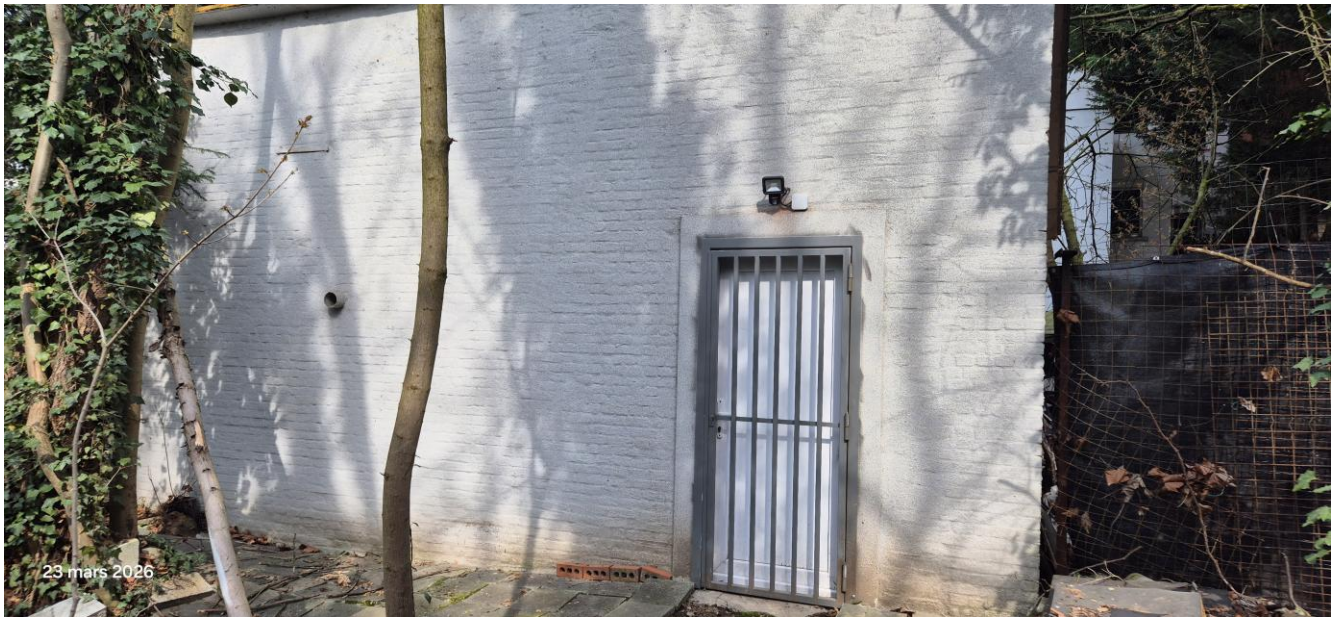
Situation projetée dans le permis n°2022-28-10



Situation projetée dans la présente demande

La présente demande concerne donc l'aménagement de l'abri de jardin en bureau, affecté au logement du rez-de-chaussée. Ce bureau sera doté d'un WC afin d'assurer le confort nécessaire et d'éviter les allers-retours entre les espaces privé et professionnel.

L'accès par la rue Fernand Léger reste particulièrement pratique, car il offre à la clientèle un accès direct au bureau, sans devoir traverser le logement ou le jardin. La porte existante, déjà prévue dans le permis précédent, n'a d'ailleurs jamais été remise en cause. Peu visible en raison de la végétation de la parcelle communale n°257w, elle sera complétée par le retrait de la ventilation en saillie, qui sera déplacée en toiture pour se conformer au RRU.

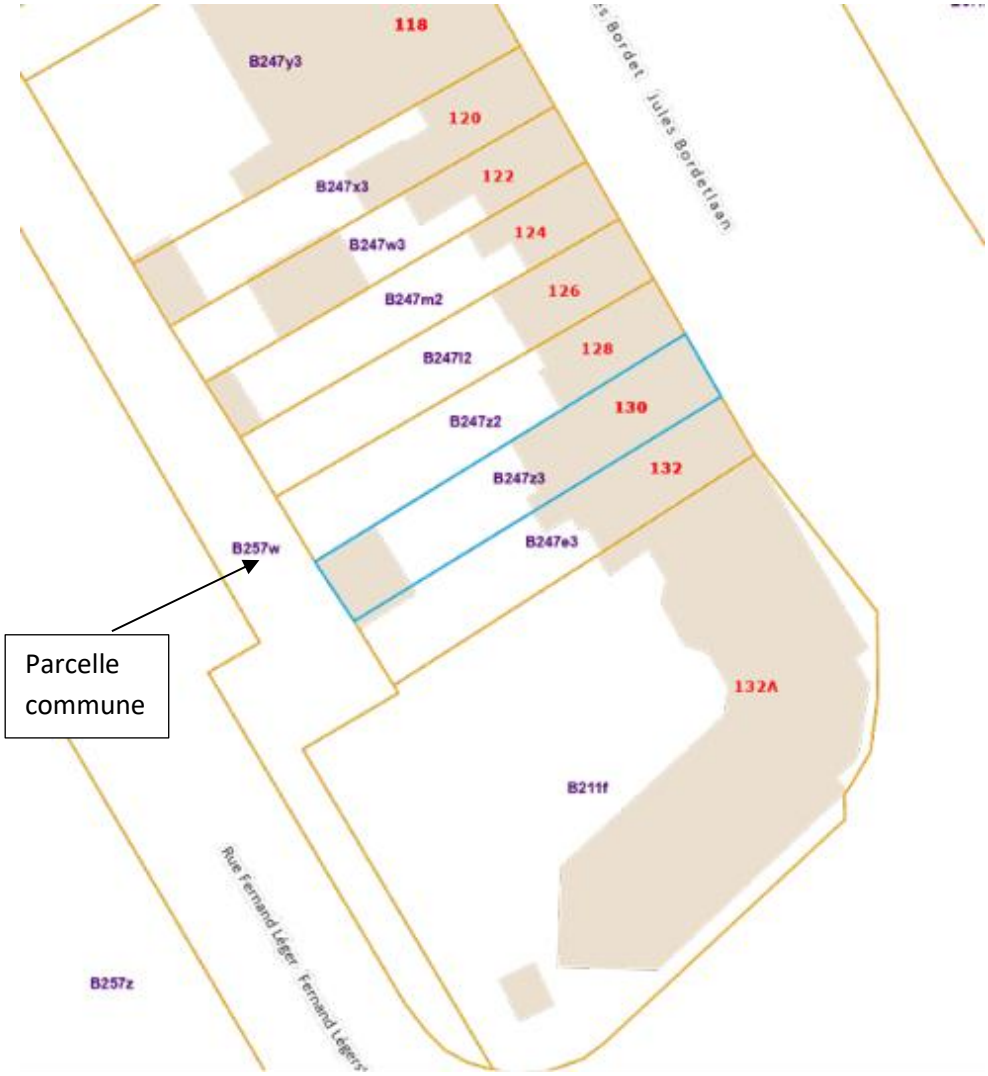


Porte d'accès au bureau accessoire au logement vue de près



Porte d'accès au bureau accessoire au logement vue depuis la rue Fernand léger

Cette demande inclut également une **servitude d'accès** sur la parcelle communale section B n°257w, un espace tampon végétal, comme le montre l'extrait cadastral joint. Cet accès, en plus de faciliter l'utilisation du bureau, constitue une **voie d'évacuation supplémentaire en cas d'incendie**. Par ailleurs, plusieurs voisins bénéficient déjà d'un accès similaire sur cette même parcelle depuis l'arrière de leur terrain. La servitude pourrait être aménagée en chemin en gravier afin de la mettre en évidence. Les modalités du chemin (servitude) entre la porte et le trottoir sont à déterminer par la commune.



Extrait cadastral montrant que la parcelle communale section B 257w est un espace tampon végétal.






Le projet respecte ainsi les prescriptions du PPAS et les réglementations en vigueur, tout en offrant un espace de travail agréable et fonctionnel. Il est donc sollicité l'octroi de cette servitude dans le cadre de la présente demande.

2- Aménagement d'une toiture plate en terrasse au R+1 et modification de baie



Façade arrière en situation projetée



Façade arrière en situation existante

La présente demande inclut aussi l'aménagement de la toiture plate du premier étage en terrasse pour le logement. Étant donné que le bâtiment mitoyen droit (n°132) est plus haut d'un étage et que la toiture se situe à plus de 1,90 m (2,35 m) de la limite de propriété avec le voisin n°128, aucune vue droite ou oblique n'est créée. La modification de la baie de fenêtre du premier étage sera alignée sur celle du rez-de-chaussée, restant peu visible depuis l'espace public de la rue Fernand Léger. Cette adaptation permet un accès direct à la terrasse depuis la chambre, sans altérer significativement la façade ni en perturber la lecture architecturale.

Ce projet, conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et au code civil, vise ainsi à valoriser le logement en offrant un espace extérieur généreux côté jardin.

V. PEB

Une PEB est nécessaire pour la modification de la baie en façade arrière et pour la porte sur la rue Fernand Léger.