

Region Bruxelloise		COMMUNE ANDERLECHT	20/06/2025
Titre:	Régularisation & Transformation d'une maison unifamiliale		
Emplacement:	Rue Delwart 49, 1070 Anderlecht		
Note explicative prévue dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme			

L'objet de cette demande de permis est de régulariser des éléments exécutés mais non représentés au plan des droits (Permis No 44169 II, 2002) concernant la construction de la RUE DELWART N°49 et de demander l'extension du rez-de-chaussée.

A) PLANS DE DROIT-PLANS DE FAIT

Les plans de droit ont été créés à partir d'une demande de permis singulier et exécutés comme un ensemble zone de développement. Le plan a été adapté pour chaque parcelle, donc les niveaux ont changé et la profondeur des jardins.

L'objet de notre demande est la construction de la RUE DELWART 49 qui a été créé comme une maison jumelée avec le numéro 51.

Les éléments qui doivent être régularisés concernant les plans de droit de ce bâtiment et qui sont représentés dans les plans de fait sont les suivants:

EXTÉRIEUR

TOITURE

- Les tuiles ont été installées en terre cuite noire mate, et non en brun foncé.
- Des panneaux solaires ont été installés des propriétaires précédents, cinq panneaux à l'avant et deux sur le toit plat à l'arrière. La date d'installation est inconnue.

FAÇADE AVANT

- La porte n'est pas représentée comme installée. Elle est en bois gris clair, mais vitrée.
- Le DEP n'est pas représenté.

FAÇADE ARRIÈRE

- Les terrasses couverte et ouverte ne sont pas représentées, même s'ils ont été exécutés en même temps que les autres bâtiments.
 - Le DEP n'est pas représenté.
 - Les châssis indiqués au 1er étage et 2e étage ne sont pas alignés et les châssis du rez-de-chaussée ne sont pas présents.
- On peut supposer qu'au moment du permis No 44169 II, le niveau du sol à l'arrière de la maison n'était pas connu pour chaque unité de construction et aucune autre tentative n'a été faite pour le mettre à jour.

INTÉRIEUR

GÉNÉRAL

- L'escalier a en fait été installé en montant dans le sens inverse de celui représenté sur les plans de droits.
- Les châssis existantes ne peut pas être modifiés. Nous demandons une dérogation sur RRU Titre II, article 10 concernant éclairage naturel existant pour le 2e étage concernant chambre 1 & chambre 3 des plans de fait.

REZ-DE-CHAUSSÉE

- La porte de la buanderie n'est pas correctement représentée.
- La terrasse couverte n'est pas représentée clairement.
- La fosse septique n'est pas située sur la façade avant, mais installée dans le jardin de la façade arrière. Une citerne est également installée à côté.

1er ÉTAGE

- La terrasse couverte n'est pas représentée clairement, même si les portes s'ouvrent clairement pour y accéder.
- La cuisine n'a pas été réalisée isolée du séjour.
- Un mur de séparation a été exécuté entre les deux volumes avant. L'exécution modifiée a entraîné une affectation différente.

2e ÉTAGE

- La salle de bain n'a pas été réalisée à l'arrière mais sur la façade avant. L'exécution modifiée a entraîné une affectation différente.
- Les chambres initialement prévues étaient au nombre de deux mais ont été réalisées en trois.
- La hauteur de cet étage était indiquée 2,40m dans le plan de droite et a été exécutée comme telle. Nous demandons donc une dérogation concernant RRU II, article 4: HAUTEUR SOUS PLAFOND comme cette hauteur ne peut pas être modifiée pour s'adapter à la réglementation en vigueur

B) PLANS PROJETÉS

REZ-DE-CHAUSSÉE

Le propriétaire actuel souhaite fermer la terrasse couverte et la transformer en séjour avec cuisine. Cette transformation est nécessaire parce que l'affectation sur les autres étages doit être redéfinie comme les chambres au dernier étage et ne sont pas conformes à la réglementation en vigueur et sont trop petite pour lui et sa famille.

De plus, la porte-fenêtre placée à l'arrière du garage ne sert à rien car il n'y a pas de la pièce de vie qui puisse être créé dans la situation actuelle pour que le propriétaire puisse profiter de son jardin.

La zone du garage sera maintenue à 5 m de profondeur.

1er ÉTAGE

Les chambres principales seront disposées à cet étage avec un espace douche entre elles.

L'espace bureau sera transformé en buanderie.

La salle de douche et buanderie seront ventilés selon les prescriptions du PEB et le tuyau se raccordera à la gaine existante.

Une pompe est déjà installée dans le garage pour alimenter la salle de bain du 2e étage en eau provenant de la citerne. La salle de douche sera également raccordée.

La terrasse existante sera reconstruite car la hauteur de 2,50m doit être exécutée en dessous et les prescriptions du PEB doivent être exécutées au dessus.

Elle s'alignera également sur la terrasse du voisin N° 51, qui est maintenant plus haut. Cela facilitera aussi l'accès à la terrasse, qui est maintenant 21cm sous le niveau du 1er étage.

2^e ÉTAGE

L'espace bureau occupera la plus petite ancienne chambre sur la façade arrière.

Les chambres du côté gauche seront conservées et la salle de bain sera également conservée telle qu'elle a été réalisée.

CHÂSSIS

Les châssis de façade avant en bois seront conservés mais les châssis de façade arrière seront remplacés par du PVC avec ventilation selon les prescriptions du PEB.

Demandeur:
Mehdi EL GHOU
Adresse: Rue Delwart 49,
1070 Anderlecht
Bruxelles, Belgique
GSM : +32 (0) 465620150
E-mail : Mehdielghoul@hotmail.com

signature:



Architecte:
MARIA BALAFOUTI
Adresse: Chaussée de Roodebeek 63,
Boîte 4,
1200 Woluwe-Saint-Lambert
Brussels, Belgium
Gsm: 0032 (0) 489628750
E-mail: Marietta_Balafouti@gmx.com

signature:

