06-10-2025

CADRE III et X Note explicative

Il s'agit d'une demande de de régularisation pour l'immeuble sis 628-630 chaussée d'Alsemberg, 1180.
La demande concerne uniquement les étages -1, +0 et +1. Les étages +2 et +3 n'ont pas changé par rapport à la situation de droit.

LA DEMANDE VISE A :

Mettre en conformité le changement d'affectation et du nombre de logements :
- En situation de droit, il s'agit d'un bureau aux étages +0 et +1 et de 1 appartement 2 chambres par étage aux étage +2 et +3.
- En situation de fait, il s'agit d'un commerce au +0, d'un appartement 3 chambres au +1 et de 1 appartement 2 chambres par étage aux étage +2 et +3.
- La situation projetée est identique à la situation de fait.

Mettre en conformité l'aménagement du rez commercial :
Le rez commercial a pour activité un salon d'esthétique avec 2 cabinets de soin à l'arrière.
L'escalier en colimaçon pour accéder à l'étage supérieur de l'ancien bureau a été supprimé.
L'aménagement est fonctionnel et respecte les réglementations.

Mettre en conformité l'aménagement de l'appartement du +1 :
L'étage bureau a été transformé en un appartement confortable et lumineux de 3 chambres.
Les 3 chambres au +1 bénéficient de 1,8/1,7/1,8 m2 d'éclairement naturel au lieu de respectivement 3,3/2/2,1 m2. Cependant, ces baies sont de mêmes tailles que celle de l'étage +3 qui se trouve dans une chambre et qui a été autorisée par le permis d'urbanisme de 1971.
Le demandeur sollicite une dérogation au Titre II, Article 10 (éclairement naturel) du RRU.

Mettre en conformité la façade avant :
Le permis d'urbanisme de 1971 prévoyait en façade avant des briques noires sur les 2 bandeaux verticaux et des briques grises sur les 4 bandeaux horizontaux. Les matériaux de la façade actuelle ne respectent pas ce permis d'urbanisme. La façade est composée uniquement de briques brunes.
La division et le matériau des châssis des étages ne respectent pas le permis d'urbanisme de 1971. Effectivement, il a été placé des châssis PVC blancs avec plus de division verticales pour remplacer les châssis pivotant sur l'axe horizontal qui ne sont pas pratiques. Les châssis sont qualitatifs et performants.
La porte de garage est en PVC blanc et se situe plus en retrait que ce qui était prévu par le permis d'urbanisme de 1971.

Mettre en conformité la façade arrière:
La division et le matériau des châssis ne respectent pas le permis d'urbanisme de 1971. Effectivement, il a été placé des châssis PVC blancs avec des divisions verticales. Il a également été ajouté des allèges en briques et des grilles aux baies de fenêtres du rez.

Mettre en conformité l'enseigne publicitaire horizontale et verticale :
Le bâtiment se situe en zone « générale ».
L'enseigne publicitaire verticale respecte le RRU.
La demande déroge au Titre VI, Article 36 du RRU concernant l'enseigne horizontale puisque celle-ci ne s'inscrit pas dans le prolongement de la baie.

Mettre en conformité la zone de parking arrière :
En situation de droit, il existe 3 emplacements de parking couverts dans le fond de la parcelle. Il y a une zone en béton pour la circulation des voitures et une zone gazonnée en pleine terre.
Le demandeur sollicite l'autorisation pour 6 emplacements de voitures sur cette zone gazonnée en pleine terre.

Aménager les sous-sol :
Un espace privatif sera mis à la disposition de chaque logement au sous-sol.
Un local pour les ordures ménagères sera mis à la disposition des occupants.

Aménager des emplacements vélos et poussettes :
Un emplacement pour des poussettes sera mis à la disposition des occupants dans le hall d'entrée.
Des emplacements pour vélos avec fixations sécurisées seront prévus le long de la façade arrière et du mitoyen.

Mettre en conformité la sécurité incendie :
Le projet respectera strictement l'avis su SIAMU.

ARCHITECTE DEMANDEUR