



Rue Rasson 43/3, 1030 Schaerbeek

pedro@lucasfreire.be

Phone: +32 485 930179

www.lucasfreire.be

BTW : 0687.983.386

LUCAS FREIRE
ARCHITECTURE

REK : BE19739016006112

REFINED SIMPLICITY

Note explicative

Rue Gustave Demanet 4, Laeken

Le projet consiste en une rénovation d'un bâtiment de 3 étages, situé à Rue Gustave Demanet 4, Laeken. Différents actes et travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme. Les propriétaires souhaitent régulariser le réaménagement des pièces.

Rez-de-chaussée : Les propriétaires souhaitent démolir la fenêtre courbe de la façade et la rendre droite. Une volet sera installée à l'avant du magasin. Le Volet sera fermé en dehors des heures de travail.

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

À l'arrière, il y a une veranda existante que les propriétaires souhaitent régulariser. Actuellement, la véranda sert principalement d'espace de stockage pour le magasin.

Le sol du jardin est actuellement en gravier et à conserver. Un peu de végétation pousse tout au fond du jardin.

Premier étage : Les propriétaires aimeraient démolir le stockage et les toilettes sur la façade arrière. Ils souhaitent créer un nouvel espace pour la cuisine. De cette façon, il aura une cuisine et une salle à manger séparées. En même temps, le toit démolira sera remplacé par un toit plat avec 4 puits de lumière. La profondeur maximale est respectée et cela n'affecte pas le voisin de gauche, puisqu'il s'agit d'un toit technique pour la poste.

Deuxième étage : Le propriétaire souhaite réduire la surface de la salle de bain pour avoir une buanderie séparée. Un escalier existant vers le grenier doit être régularisé.

Troisième étage : Le wc sera équipé d'une ventilation Système C.

La façade arrière sera isolée et finie en crépi.

Abris que la kitchenette du rez-de-chaussée dessert le magasin, la cuisine du premier étage dessert les chambres de l'étage supérieur. Aucune intervention n'a été faite sur le système porteur bris de la rénovation de la façade du rez-de-chaussée.

Selon le dernier statut juridique, la terrasse du rez-de-chaussée a été transformée en véranda.

Les 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 Delannet 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 R.R.U.

- R.R.U., titre I, article 6, en ce que la rehausse de l'extension + le garde-corps dépassent de plus de 3 m la hauteur du profil moyen 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 R.R.U. (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 y a plus de soleil.

- Le P.P.A.S., article 11 en ce que la profondeur maximale est de 15 m, or le projet a une profondeur de 15m 81. Le projet a été acquis de cette manière et les propriétaires n'ont pas de budget pour démolir la véranda. En tout cas, le bâtiment des voisins à droite est construit à une profondeur de plus de 15 mètres, il n'y a donc aucun risque de nuisance à leur vie privée.

- *R.R.U., titre I, article 12 - jardin vert. L'arrière-cour est actuellement aménagée avec du gravier. Toutefois, notre client ne dispose pas d'un budget pour la végétalisation de cette zone. Des travaux de végétalisation seront effectués dans le futur.

- *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.

- Comme le voisin de gauche est utilisé à des fins commerciales, il n'y a pas d'activité sur la terrasse de l'étage supérieur. D'autre part, comme il s'agit d'un bâtiment commercial, il n'y a pas de violation de la vie privée. Par conséquent, le Code civil relatif à la servitude de vue n'est pas respecté pour la terrasse du 1er étage. Nous demandons donc une dérogation.

Merci d'avance.

Cordialement,

Pedro Lucas Freire

