

**Modifier le nombre de logements de 2 à 4, couvrir une cour, construire 2 lucarnes en toiture**

**Et mettre en conformité la modification de la façade à rue et une annexe au fond de parcelle.**

**99 RUE SAINT DENIS 1190 FOREST**

**NOTE EXPLICATIVE**

*En 2021 une demande de permis d'urbanisme a été introduite avec un avis favorable conditionné de la commission de concertation, vu l'existence d'un problème pour la division de la cour arrière entre le demandeur et le voisin de droite ce dossier a été bloqué.*

Le bien se situe au 99 rue Saint-Denis à 1190 Forest, en zone de forte mixte au plan régional d'affectation de sol approuvé par arrêté du gouvernement du 3 Mai 2001.

Il n'existe pas de PPAS pour le territoire où se situe le bien.

Le bâtiment ne se trouve pas dans une zone ZICHEE.

**1 / Situation de droit**

Les plans des archives montrent qu'il existe sur la parcelle un bâtiment principal avec une annexe arrière.

Le bâtiment principale est occupé par un commerce « café » au niveau du rez-de-chaussée et deux logements au premier et deuxième étage avec des combles comme grenier et des sous sol en tant que caves. L'annexe arrière est occupé par un logement attenant au commerce au niveau rez-de-chaussée et premier étage.

**2 / Situation de fait**

L'affectation du rez-de-chaussée est toujours commerce « café » avec des pièces arrières affectés à un logement attenant au commerce.

La cour latérale a été couverte pour aménager une cuisine pour le café du rez-de-chaussée.

Quatre unités de logements ont été aménagées au niveau du premier et deuxième étage et un logement a été aménagé au niveau des combles.

**3/Situation projetée**

Demande de permis d'urbanisme:

**A - Au niveau du rez-de-chaussée**

Garder l'affectation actuelle, espace commercial « café » .

Demande de dérogation pour la couverture de la cour latérale qui abrite actuellement une cuisine pour le café. Cette couverture existe depuis +/- une vingtaine d'année d'après les images brugis.

**Le café restaurant « LE MOULIN » est ouvert du lundi au vendredi de 10h à 3h, le samedi de 10h à 4h**

**B - Au niveau du premier étage**

Vu la position de l'escalier existant qui relie le rez-de-chaussée au premier étage et vu la position de l'escalier qui relie le premier étage au deuxième étage il est impossible

d'aménager la totalité du premier étage en une seule unité de logement : le passage entre les pièces d'une même unité de logement devra se faire via le couloir (espace commun).

Nous proposons de créer une unité de logement « Studio » sur la partie avant du bâtiment et un appartement d'une chambre sur la partie arrière du bâtiment en reliant le premier étage de l'annexe arrière.

### **C - Au niveau deuxième étage**

Nous gardons une seule unité de logement (appartement d'une chambre) avec réaménagement des espaces et création d'un passage latéral entre les différentes pièces du logement afin d'éviter de passer par l'espace commun.

#### **- Au niveau des combles**

Le maître d'ouvrage souhaite créer une unité de logement supplémentaire (appartement d'une chambre) avec rénovation et modification de la toiture inclinée existante et création de deux lucarnes « chien-assis » au niveau de la façade avant et arrière.

La toiture plate existante au niveau de l'annexe arrière sera transformée en toiture verte afin d'améliorer l'esthétique de l'intérieur de l'îlot et aussi améliorer la rétention de l'écoulement des eaux de pluie.

Le sous sol est assez spacieux pour avoir une cave par appartement et aussi un espace pour les vélos.

L'accès à l'appartement se fera via une porte coupe feu Rf EI30.

Pour l'appartement au niveau premier étage à l'arrière une sortie de secours existante.

Un extincteur portatif de 6kg de poudre ABC sera placé au niveau du SAS devant la porte d'entrée de l'appartement.

Les installations électriques et de chauffage seront conformes à la réglementation en vigueur.

### **Gestion d'eau de pluie**

En situation de droit, toutes les eaux pluviales : toiture inclinée, toitures plates ainsi que les cours sont envoyées directement à l'égout public via le système d'égouttage aucune surface ne pouvait retenir les eaux, toutes ces surfaces étaient imperméables.

En situation projetée nous proposons la verdurisation de la toiture plate afin de créer au moins une surface qui temporise les eaux pluviales pour ne pas les rejeter directement dans l'égout public.

Les dérogations demandées

- 1. RRU, titre I, Art .4 (profondeur) ; pour aménagement d'un passage entre le bâtiment avant et arrière au niveau premier étage, toiture couvrant l'escalier à l'arrière de l'annexe du premier étage et pour la couverture de l'annexe arrière du rez-de-chaussée.** La couverture du passage du bâtiment avant vers l'annexe arrière ne modifie en rien le mur mitoyen, le gabarit du voisin concerné est plus profond que la couverture projetée du passage. Couverture de l'escalier arrière est une couverture existante, cet escalier maintenu sert de sortie de secours imposée par le SIAMU. D'après les photos aériennes de Gis.urban.brussels en 1996 cette couverture existait.
- 2. RRU, titre I, Art .6 (toiture) ; toiture couvrant l'escalier à l'arrière de l'annexe du premier étage et pour la couverture de l'annexe arrière du rez-de-chaussée.** La couverture du passage du bâtiment avant vers l'annexe arrière ne modifie en rien le mur mitoyen, le

gabarit du voisin concerné est plus haut que la couverture projetée du passage. Couverture de l'escalier arrière est une couverture existante, cet escalier maintenu sert de sortie de secours imposée par le SIAMU

3. **RRU, Titre II, Art 3 ; norme minimale de surface ; La chambre au niveau du premier étage 12.4m<sup>2</sup>.** La position de l'escalier principal de l'immeuble oblige la division du premier étage en deux unités de logement un studio en partie avant et un appartement d'une chambre en partie arrière la chambre de ce dernier logement a une surface légèrement inférieure à la surface du RRU 12.4m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>. Proposition acceptée par le premier projet.
4. **RRU, Titre II, Art 10 ; éclairage naturel des pièces de vie pour la chambre du premier étage 2.0m<sup>2</sup> au lieu de 2.48m<sup>2</sup> et celle du deuxième étage 2.0 m<sup>2</sup> au lieu de 2.8 m<sup>2</sup>.** Eclairage naturel via des fenêtres existantes en façade avant et arrière qu'on ne peut modifier sans modifier l'aspect des façades.
5. **RRU Titre II article 3 Surface du séjour et la cuisine sous combles 27,0 m<sup>2</sup>.** Surface inférieure à la surface du RRU (28m<sup>2</sup>). Vu que c'est une rénovation, le projet tend à respecter le RRU, dans ce cas la différence n'est pas importante.
6. **RBV, Titre XII, Art 64 ; placement d'un extracteur de fumé à l'intérieur de l'ilot.** Un extracteur pour la cuisine du restaurant a été posé sur la toiture plate, vu que cet extracteur il gêne le voisinage par le bruit qu'il fait, le gérant du restaurant à poser un filtre réducteur de bruit sur l'extracteur existant soit le remplacer.

Mme ABDALI Nadia Parveen  
Demandeurs



Mr Ben Taleb M.  
Architecte

