

**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.

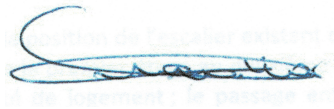
En situation projetée nous proposons la verdurisation de la toiture plate afin de créer au moins une surface qui temporise les eaux pluviales pour ne pas les rejeter directement dans l'égout public.

Les dérogations demandées

- 1. RRU Titre I article 4 profondeur des constructions : Couverture de la cour latérale dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle. Rez-de-chaussée commercial, cour couverte par l'ancien propriétaire pour créer une cuisine à son café restaurant. D'après les photos aériennes de Gis.urban.brussels en 1996 cette couverture existait.**
- 2. RRU, Titre II, Art.3 normes minimales de superficie : la chambre du logement N°2 présente un léger déficit au niveau de la surface  $12.4m^2$  au lieu de  $14 m^2$  (RRU).**

3. **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.**
4. **RRU Titre II article 10 Eclairage des chambres du premier et deuxième étage via fenêtres existantes en façade arrière inférieure à la RRU.**
5. **RRU Titre II article 16 et 18 Manque de local pour rangement outils de nettoyage et ordures ménagères. Au niveau du sous sol il existe une grande pièce (21 m<sup>2</sup>) en plus des caves qui sert pour les vélos et poussettes.**

**Mme ABDALI Nadia Parveen**  
**Demandeurs**



**Mr Ben Taleb M.**  
**Architecte**

