Rehaussement d'une maison de rapport avec création d'un appartement duplex de 3 chambres et changement d'affectation du rez-de-chaussée

Rue Marguerite Bervoets N° 8
1190 BRUXELLES

NOTE EXPLICATIVE – Indice A

Le bien se situe sis 8 Rue Marguerite Bervoets est un immeuble de rapport de deux logements qui se trouvent en zone mixte au plan régional d'affectation de sol.
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

Immeuble de trois niveaux construit en 1952
Les plans montrent que le rez-de-chaussée est occupé par un garage et des espaces de rangement.
Le premier et le deuxième étage sont occupés chacun par un appartement d'une chambre.

2 / Situation de fait

La situation actuelle du bâtiment présente des modifications au niveau de la façade arrière, notamment la fermeture des terrasses au premier et au deuxième étage afin de créer une deuxième chambre. Un nouvel aménagement intérieur a également été réalisé pour créer deux appartements de deux chambres chacun.

3 /Situation Projetée

Demande de permis d'urbanisme:

Concernant la situation projetée, nous sollicitons un permis d'urbanisme pour la mise en conformité des modifications apportées à la façade arrière.
Nous envisageons de rehausser le bâtiment de deux niveaux et de créer un appartement duplex de trois chambres. Une partie du rez-de-chaussée sera réaffectée et un garage sera transformé en commerce (un salon de coiffure géré par le demandeur).

Nous prévoyons également la création d'un espace pour vélos et des espaces de rangement pour chaque appartement à l'arrière du rez-de-chaussée.
Étant donné que l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée sera supprimé, nous proposons l'installation d'un escalier métallique entre le niveau du jardin et le premier étage, permettant ainsi aux occupants du premier étage d'utiliser le jardin.

Placement d'une citerne d'eau de pluie au niveau du jardin pour stockage et réutilisation des eaux de pluie.

Les dérogations et prescriptions sollicitées

- **RRU, Titre I, Art. 5 ; Hauteur de la façade avant et Art.6 toiture. la rehausse de l'immeuble dépasse les deux bâtiments voisins ; le bâtiment voisin de droite est un bâtiment anormalement bas c'est garage. Le bâtiment de gauche est un immeuble de rapport, le projet dépasse ce bâtiment de +/- 60cm.**
- **RRU, Titre I, Art. 4 ; et Art.6 pour la profondeur de l'escalier reliant le premier étage au jardin et la toiture plate servant de terrasse au niveau du troisième.**
- **RRU, Titre I, Art 10 ; éclairement naturel des pièces de vie. Séjour au premier et deuxième étage (situation de droit)**

Niveau / Pièce	Surface planchers	Surface vitrage	Surface vitrage RRU	Remarques
PREMIER ETAGE				
1 / Séjour	25.9 m²	4.5 m²	5.18 m²	Déficit d'éclairement naturel situation de droit
1 / chambre 1	15.3 m²	4.2 m²	3.06 m²	Conforme RRU
1/ chambre 2	12.6 m²	2.7 m²	2.52 m²	Conforme RRU
DEUXIEME ETAGE				
2 / Séjour	25.9 m²	4.5m²	5.18 m²	Déficit d'éclairement naturel situation de droit
2/ chambre 1	15.3 m²	4.2 m²	3.06 m²	Conforme RRU
2/ chambre 2	12.6 m²	2.7 m²	2.52 m²	Conforme RRU

Mr El Amin O.
Demandeur



Mr Ben Taleb M.
Architecte

