

NOTE EXPLICATIVE

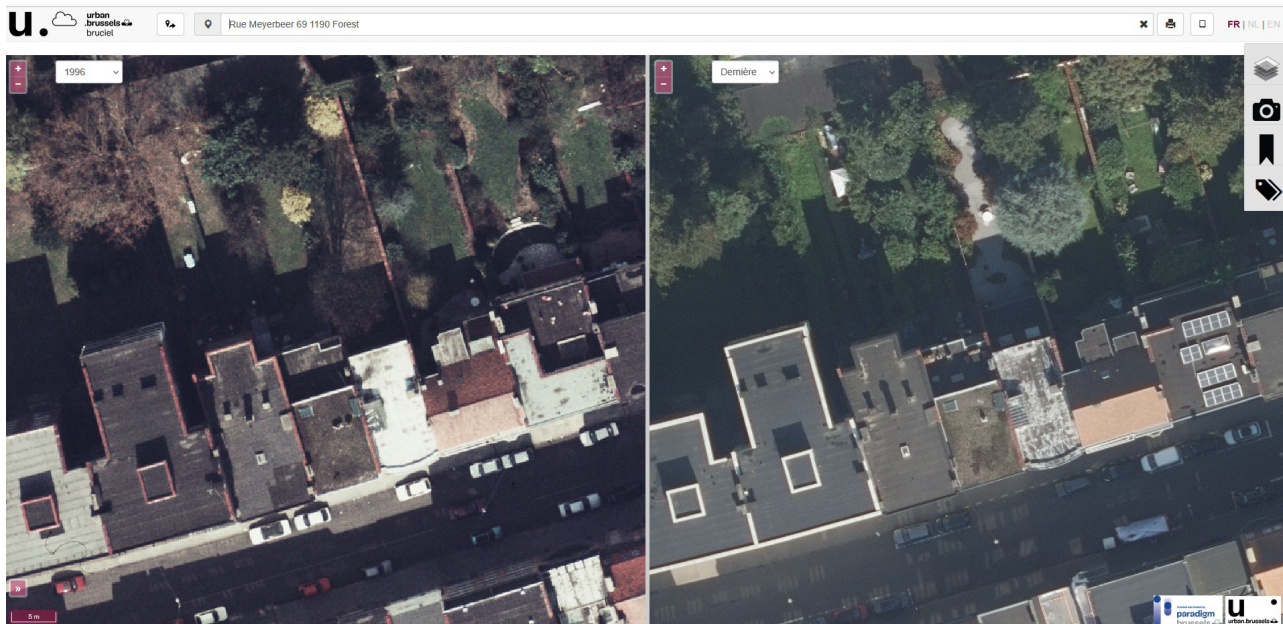
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME introduit par M. , relative à un bien sis rue Meyerbeer, 69 à 1190 Bruxelles.

Demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'un immeuble de rapport situé au n°69 rue Meyerbeer à 1190 Forest (cadastre : 21383B0065/00R010). Ce bâtiment en R+3 comporte 2 logements par étages en miroir pour un total de 8 logements sur l'ensemble de l'immeuble. Notons que l'immeuble, appartenant jadis à un unique propriétaire, vient d'être revendu dans son entièreté à 8 nouveaux copropriétaires, qui réaliseront pour la plupart une rénovation complète des différentes unités.

La demande ici présente porte principalement sur la transformation intérieure de l'appartement situé au rez-de-chaussée côté droit, ainsi que la réfection de la véranda en façade arrière pour une remise en état pérenne et conforme à la PEB de ce volume ajouté il y a plus de 30 ans avec des matériaux bons marchés.

Premièrement, le projet prévoit un remaniement dans l'organisation du logement avec une inversion complète des espaces jour et nuit. Les 2 chambres situées à l'arrière du bâtiment seront totalement décroissonnées pour créer un nouveau grand séjour ouvert sur le jardin, tandis que le petit living situé initialement en façade avant deviendra l'unique chambre du logement. La salle de bain et la cuisine seront également inversées, permettant l'ouverture de la nouvelle cuisine sur le séjour et l'aménagement d'une salle de bain un peu plus confortable dans la pièce attenante à la nouvelle chambre. Le plafond de l'aérea, initialement ouvert sur les étages, sera refermé et l'ancienne porte fenêtre donnant sur la cuisine sera également condamnée afin de créer une buanderie / débarras fonctionnelle.

Concernant la véranda qui se trouve dans le renforcement côté mitoyen au n°67 rue Meyerbeer, elle à vraisemblablement été construite de manière rudimentaire il y a plus de 30 ans. En effet, elle apparaît clairement sur les photos aériennes du site Bruciel datées de 1996.



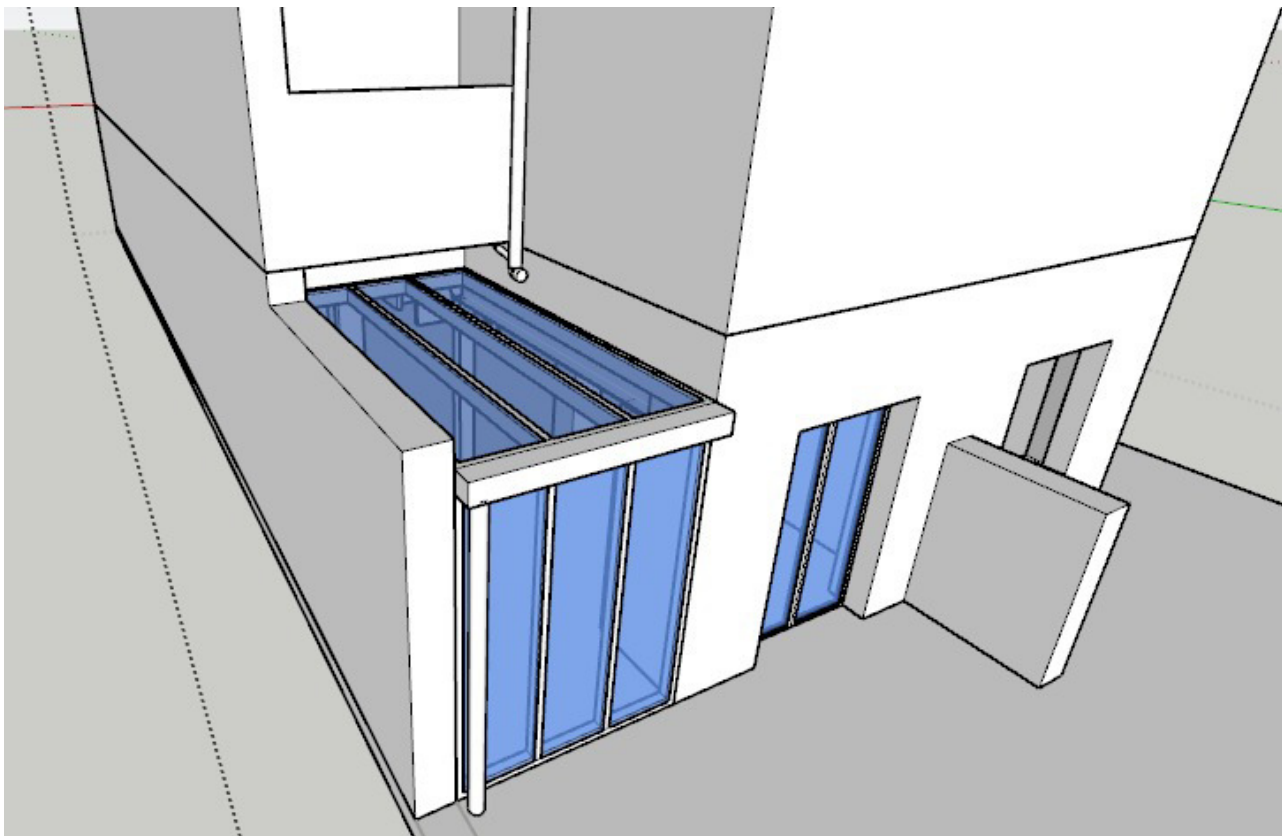
Elle est adossée au mur mitoyen, composé d'une simple palissade en béton doublée d'un lambris en pvc blanc et est couverte par une tôle ondulée en pvc translucide qui à clairement fait son temps. De l'autre côté du mitoyen, le voisin du n°67 à également construit un abri de jardin le long de cette palissade, aligné en hauteur et en profondeur au volume côté n°69. Au vu des gabarits, de l'ensoleillement, de la volumétrie globale du bâtiment et des bâtiments voisins (notamment du n°71, bien plus haut et profond) cette véranda n'a jamais posé de problème d'ombrage ou d'encombrement visuel.



Le nouveau projet vise cependant à diminuer le volume de cette véranda en profondeur, en alignant la nouvelle verrière à la façade arrière de l'immeuble. Nous lui donnerons malgré tout un peu plus de hauteur au niveau de la gouttière afin de rendre le volume un peu moins bas et plus proche des hauteurs minimale pour une pièce de vie tel que recommandé par le RRU.

Outre le fait de rebâtir ce volume réaligné, l'objectif est clairement de pérenniser le mur mitoyen en le reconstruisant avec une vraie maçonnerie en brique et d'en profiter pour l'isoler correctement.

Afin de ramener un maximum de lumière dans cette partie encaissée de l'habitation, la volonté est de faire une verrière complète de la toiture à la façade arrière, afin de créer une baie vitrée qui servira d'accès principal au jardin.



Après décloisonnement intérieur et ouverture au maximum du séjour sur l'arrière du bâtiment, le nouveau volume aligné à la façade ajoutera à ce nouvel espace de vie une zone lumineuse et ouverte sur le jardin, tout en garantissant à l'habitation une enveloppe performante au niveau énergétique.

Dérogations sollicitées :

- Dérogation au RRU, titre I, article 4 pour la construction d'une annexe vitrée et la rehausse du mur en mitoyenneté, bien que le dépassement du mitoyen le moins profond ne soit que de 2,61m (?)
- Dérogation au RRU, titre I, article 6 pour la construction d'une annexe vitrée, bien que le dépassement du mitoyen (n°67) le plus bas ne soit que de 2,72m (?)
- Dérogation au RRU, titre II, article 8 pour le WC (dimension), (WC existant inchangé - Profondeur 111cm au lieu des 120cm requis)
- Dérogation au RRU, titre II, article 10 pour la chambre, dont la surface éclairante de 1,73m² au lieu des 3,10m² requis. Notons que la fenêtre en façade avant est existante dans ces dimensions et qu'aucune modification structurelle n'est demandée pour cette partie du bien. Notons également que la situation projetée prévoit la suppression d'une des 2 chambres existante (de 11,2m² et 6,5m²) pour n'avoir plus qu'une seule chambre de 15,5m²

L'espace extérieur, la végétation existante ainsi que l'abri de jardin présent en fond de parcelle et adossé au mur mitoyen du n°85 avenue Molière resteront inchangés.

Bruxelles, le 19/02/2026