Note explicative

Objet de la demande

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la division d'un bien existant actuellement affecté en maison unifamiliale, en vue de la création de plusieurs logements.

Situation existante

- Situation de droit : Maison unifamiliale
- Situation de fait : Maison unifamiliale

Situation projetée

Le projet prévoit l'aménagement de quatre logements répartis comme suit :

Sous-caves

- Aménagement d'une cave
- Accès commun aux compteurs

Sous-sol

- Aménagement d'un local vélos/poussettes
- Création de trois caves privatives

Rez-de-chaussée

- Aménagement de la partie basse d'un duplex une chambre comprenant :
    - Séjour
    - Cuisine
    - Salle de jeux

Premier étage

- Partie haute du duplex :
    - Chambre
    - Salle de bain
- Aménagement d'un appartement deux chambres comprenant :
    - Deux salles de bain
    - Extension en façade arrière
    - Accès à une terrasse

Deuxième étage

- Aménagement d'un appartement deux chambres avec accès à une terrasse en façade arrière
- Aménagement de la partie basse d'un duplex une chambre comprenant :
    - Salle de bain

Troisième étage

- Partie haute du duplex comprenant :
  - Séjour
  - Chambre
  - Sanitaire
- Création d'une lucarne en retrait en façade arrière avec accès à une terrasse

---

Espaces extérieurs

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif.

Façades

- Façade avant : inchangée
- Façade arrière : modifications ponctuelles (extension et lucarne)

Il n'y a pas de rehausses de mitoyen

Dérogations sollicitées

Des dérogations au RRU

Titre II, article 6 toiture pour la terrasse du troisième étage en façade arrière.

Titre II, article 10 (éclairement naturel) sont demandées pour les locaux suivants :

- Séjour du rez-de-chaussée : déficit de 3,52 m²
- Chambre 1 du premier étage (façade avant) : déficit de 0,33 m²
- Chambre 2 du premier étage (façade arrière) : déficit de 0,86 m²
- Séjour du deuxième étage (façade avant) : déficit de 2,59 m²

Conclusion

Le projet vise à optimiser l'occupation du bâtiment existant en créant plusieurs logements tout en maintenant la qualité d'usage et en préservant l'aspect de la façade avant.

Fait à Bruxelles, le 11 septembre 2026

Le demandeur :
DOROT Nicoleta

L'architecte :
Deramay Pierre