NOTE EXPLICATIVE : Demande de PU :
RUE DE PASCALE 52. 1000 Bruxelles.

7228/19

PRAS :

Zone d'habitation à prédominance résidentielle & ZICHEE.

HISTORIQUE :

1938: Maison Unifamiliale avec une annexe arrière.

1939 : Extension arrière pour le 2^{ème} étage.

PROJET :

La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet :

- Le changement d'affectation d'une maison unifamiliale en une maison de rapport de 3 appartements.
- L'aménagement des locaux communs au sous sol.
- L'aménagement d'une nouvelle lucarne sur le versant arrière de la toiture.

DESCRIPTIF DES UNITES :

DUPLEX A : (sous-sol & rez de chaussée)

Duplex de 1 chambres de 85,5 m2 (surface nette) + Jardin de 63 m2.

STUDIO B : (1^{er} étage)

Studio de 61,9 m2 (surface nette) + Terrasse.

DUPLEX C : (2^{ème} étage & combles)

Appartement de 2 chambres de 69 m2 (surface nette) + Terrasse.

Le projet sollicite 1 dérogation, à savoir l'article 5 (RRU) : Surface éclairante de la chambre 2 du Duplex C. Il est en effet impossible d'amener plus de lumière dans cette pièce.

Au niveau de la façade arrière, il est à noter que cette dernière n'a probablement jamais été exécutée tel que représenté et que les transformations apportées à la situation existante de fait de peuvent être datées.

Objet de la demande au regard des prescriptions du PPAS « Belliard- Etterbeek »

Généralités :

Le bien se situe en zone d'habitation prioritaire renforcée et est repris dans la Catégorie 1 des constructions remarquables. Il n'est néanmoins pas repris dans l'inventaire des bâtiments remarquables établie dans le cadre du PPAS.

Affectation :

Le projet prévoit de mettre en conformité trois logements.

L'art. 2.1.1 du PPAS « **Cette zone est affectée aux logements. Le nombre maximum de logements par immeuble de typologie originellement conçue comme unifamiliale est lié au gabarit caractéristique pour le quartier.** » ne semble pas en contradiction avec ce programme car le gabarit du bâtiment est de R+3+T ce qui laisse comprendre par une lecture littérale de la prescription que le nombre maximum de logements est de trois.

Patrimoine :

Le bien n'étant pas repris dans la liste des bâtiments remarquables établie par le PPAS, la prescription 3.2.2.1 « Toute demande de permis d'urbanisme, portant sur la totalité ou une partie d'un immeuble faisant partie de cette catégorie, doit **préserver, améliorer et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de l'immeuble** » peut donc éventuellement être considérée avec un peu plus de souplesse, tout du moins dans ses parties intérieures, et ce bien que la demande de mise en conformité ne tende pas du tout à aller à son encontre.

Matériaux :

Le projet de mise en conformité ne prévoit pas le recours à des matériaux proscrits par l'art. 3.2.2.2. à savoir:

Les matériaux marquant une trop grande différence avec la typologie d'origine de la façade ;

Les revêtements synthétiques en façade avant à l'exception des enduits et des peintures; L'utilisation du PVC pour les châssis en façade avant ;

Le recouvrement de la corniche (quel que soit le matériau) ;

La création d'une entrée privative pour des garages et/ou des parkings dans les façades des bâtiments principaux.