



[ZYGURAT]
Architecture

NOTE EXPLICATIVE

Marc Rouserez Architecte
Conseiller PEB 1006893
Rue des Seringas 55 1950 Kraainem
Tel.: 02/465.83.88.

Date : 13.01.2020.

Concerne : demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'un immeuble mitoyen en 3 duplex.
Référence : 18.11-gom

1. Objet de la demande :

La demande concerne la transformation d'un immeuble mitoyen contenant un restaurant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage + 1 logement au 2^{ème} et un logement duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages en un immeuble d'appartements de 3 duplex.

Les logements neufs se répartissent ainsi :

Entresol :

- locaux communs : local compteurs + local poubelles + local pour l'entretien des parties communes + caves individuelles + local vélos et poussettes ;
- bureau et buanderie de l'appartement duplex en rez-de-chaussée ;

Rez-de-chaussée :

- appartement 1 chambre accessible depuis le palier d'honneur ;

1^{er} étage :

- pièces de vie de l'appartement duple 2 chambres. L'accès se fait via l'annexe en palier intermédiaire entre rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;

2^{ème} étage :

- niveau de nuit de l'appartement 2 chambres duplex 1^{er}/2^{ème} étages ;

- l'accès au dernier appartement 1 chambre en duplex 3^{ème} / 4^{ème} étage se fait au palier de cet étage ;

3^{ème} étage :

- pièces de vie du duplex 3^{ème} et 4^{ème} étages ;

4^{ème} étage : niveau de nuit du duplex des 3^{ème} et 4^{ème} étages.

2. Contexte Spatial des travaux envisagés :

Voir les renseignements urbanistiques délivrés par la ville de Bruxelles datés du 05 septembre 2019 transmis en annexe à cette note.

2.1 Aspect réel et situation du lieu où les travaux sont envisagés :

Voir les renseignements urbanistiques délivrés par la ville de Bruxelles datés du 05 septembre 2019 transmis en annexe à cette note, chapitre « autorisations, permis et certificats », page 3/4.

Le document mentionne un permis pour le restaurant et 1 appartement duplex au 2^{ème} étage et l'étage sous combles.

Bien que l'acte de vente fasse état d'une conformité des lieux vis-à-vis des permis d'urbanisme (voir extrait d'acte de vente remis en annexe), il existe 1 appartement au 2^{ème} étage et 1 appartement duplex au 2^{ème} étage et étage sous combles.

La véranda arrière fait l'objet du permis d'urbanisme octroyé le 09.07.1992.

2.2 Données zonale du bien :

Le bien est cadastré sous le n° F 292 A7.

2.3 Conformité et compatibilité de la demande avec le contexte légal et spatial :

En regard au point 2. supra, la présente demande de permis d'urbanisme consiste à :

1. supprimer le restaurant au profit de la distribution de 3 nouveaux logements en duplex dans l'immeuble :
 - # en donnant aux pièces de vie des aménagements aérés et bien éclairés ;
 - # en offrant aux logements tous les espaces servants nécessaires et conformes au RRU (local poubelles, caves, local vélo et poussette), avec des halls d'entrée et des couloirs confortables, comme par exemple l'entrée en annexe arrière du logement 1^{er} / 2^{ème} étages ;
 - # en améliorant l'éclairage naturel et la hauteur sous plafond des logements, notamment l'appartement duplex des 3^{ème} et 4^{ème} étages par la création de 2 nouvelles lucarnes dont une à chaque étage de l'appartement en mezzanine (ainsi le séjour à l'étage inférieur bénéficie de la lumière naturelle émanant de la lucarne à rue de l'étage inférieur et de la lucarne arrière de la chambre en mezzanine côté jardin). La buanderie et le bureau de l'entresol seront éclairés par une porte vitrée et un puit de lumière vitré net arboré ;
2. améliorer l'habitabilité de l'immeuble :
 - # en donnant aux pièces de vie des aménagements aérés et bien éclairés ;
 - # en offrant aux logements tous les espaces servants nécessaires et conformes au RRU (local poubelles, caves, local vélo et poussette), avec des halls d'entrée et des couloirs confortables, comme par exemple l'entrée en annexe arrière du logement 1^{er} / 2^{ème} étages ;
 - # en améliorant l'éclairage naturel et la hauteur sous plafond des logements, notamment l'appartement duplex des 3^{ème} et 4^{ème} étages par la création de 2 nouvelles lucarnes dont une à chaque étage de l'appartement en mezzanine (ainsi le séjour à l'étage inférieur bénéficie de la lumière naturelle émanant de la lucarne à rue de l'étage inférieur et de la lucarne arrière de la chambre en mezzanine côté jardin). La buanderie et le bureau de l'entresol seront éclairés par une porte vitrée et un puit de lumière vitré net arboré ;
3. améliorer la qualité esthétique et fonctionnelle de l'intérieur d'îlot :
 - # le jardin est dévolu à l'appartement rez-de-chaussée / entresol. La terrasse actuelle pavée de carreaux imperméables est remplacée par un pavage semi-absorbant et engazoné et égayé de parterres de fleurs et arbustes ;
 - # les toitures plates des deux annexes arrières seront revêtues d'une végétalisation de type extensif, ce qui améliorera les vues depuis les appartements supérieurs ;
 - # la citerne de rétention d'eau de pluie est maintenue en fonction.

2.4 Nuisances au voisinage :

Il est évident que la suppression d'un restaurant au profit d'un appartement réduit largement la nuisance au voisinage sur le plan de la densité de la mobilité (allées et venues nombreuses), du bruit (groupes de personnes parlant aux alentours du restaurant, hottes), et de la production d'odeurs (dépôts de déchets, notamment organiques, fortement diminué, cuissons du restaurant en moins), etc.

Le demandeur.



Marc Rouserez , Architecte.

