
**Transformation d'une maison de rapport de deux logements
en maison unifamiliale
Travaux structurels intérieur et en façade arrière
Création d'une terrasse en façade arrière
Remplacement de châssis en façade avant**

**Rue Verboeckhaven 93
1030 Schaerbeek**

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

NOTE EXPLICATIVE

02/11/2023

1. Localisation

La présente note est relative à la demande de permis d'urbanisme pour la transformation et rénovation d'une maison de rapport composée de deux logements.
Le bâtiment est situé Rue Verboeckhaven 93 à 1030 Schaerbeek, repris au cadastre sous la référence 21906D0100/00D002.

2. Situation de droit

2.1. Affectations

D'après les renseignements urbanistiques reçus par le maître d'ouvrage à l'achat de la maison, l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, les suivantes :

- ☐ Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment (alloué à l'appartement du rez-de-chaussée)
- ☐ Rez-de-chaussée : 1 logement (alloué à l'appartement du rez-de-chaussée)
- ☐ Etage 1 : 1 logement
- ☐ Etage 2 : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- ☐ Combles : Sans information

Soit un total de 2 logements.

Aux archives de l'urbanisme, il existe un plan de permis d'urbanisme pour la construction d'une véranda en façade arrière, néanmoins ce plan semble ne pas correspondre à la maison en question étant donné que la largeur de la maison dessinée est de 640cm alors que l'actuelle maison de la rue Verboeckhaven 93 ne fait que 490cm. Celui-ci n'a donc pas été considéré comme une base pour la situation de droit.

L'intérieur d'ilôt est très aéré étant donné que la parcelle mitoyenne donnant sur la rue des côteaux n'est pas construite, il s'agit du parking du supermarché. Les parcelles sont grandes et les jardins arborés.

2.2. Gabarit

La maison est composée d'un sous-sol donnant accès au jardin, d'un rez-de-chaussée surélevé, de 2 étages et d'un niveau sous combles.

La maison a une hauteur sous corniche de 10.50m et est couverte par une toiture à double pente.

Les deux maisons voisines ont le même gabarit que la maison concernée par ce permis.

Néanmoins, les maisons voisines sont dotées chacune d'une extension en façade arrière, avec 15,20m de profondeur de construction au rez-de-chaussée pour le n°91 et 14,80m pour le n°95.

A l'extérieur, le niveau du jardin est plus haut que le niveau du rez-de-chaussée.

L'ilôt, à cet endroit, est relativement aéré même si nous sommes proche de l'angle de la rue et que l'immeuble arrière a une hauteur de 9 étages.

3. Projet

Les propriétaires de cette maison sont un couple. Ils ont acheté la maison pour y aménager une maison familiale. Les travaux consistent donc dans le réaménagement intérieur pour une maison unifamiliale, la création d'une terrasse en façade arrière et l'ouverture de baies à l'intérieur et en façade arrière de la maison pour créer des espaces plus lumineux et ouverts.

3.1. Réaménagement intérieur de la maison

Au sous-sol, une salle-de-bain sera aménagée dans l'annexe arrière, le reste des pièces sont des caves.

Au rez-de-chaussée, la cloison entre la cage d'escalier et la pièce arrière du rez-de-chaussée sera supprimée pour agrandir la pièce arrière qui devient une cuisine. La baie entre les deux pièces est également modifiée pour être agrandir et mieux s'adapter à l'intégration des meubles de cuisine. En façade arrière, une large baie ouvre sur le jardin.

Au 1^{er} étage, la 2^{ème} cuisine de l'appartement 2 est supprimée, cette pièce devient une chambre.

Au 2^{ème} étage, une 2^{ème} salle-de-bain et deux chambres sont aménagées. Des velux seront installés en toiture afin de répondre aux normes d'éclairage pour les chambres.

Au dernier niveau, les combles resteront aménagés. Un escalier a été placé par les propriétaires précédent.

En conclusion, la maison unifamiliale sera composée des pièces suivantes :

- Sous-sol : une salle-de-bain avec Wc et caves ;
- Rez-de-chaussée : Pièce de vie (salon, salle-à-manger, cuisine intégrée) ;
- 1^{er} étage : 2 chambres ;
- 2^{ème} étage : 2 chambres et une salle-de-bain avec Wc ;
- Ombles : Grenier

3.2. Abord

Le jardin est au niveau du sous-sol. Pour le moment, l'accès depuis le rez-de-chaussée se fait par la toiture plate de l'annexe arrière, via une petite terrasse.

La demande du maître d'ouvrage est d'aménager une terrasse sur la totalité de la largeur de la façade arrière afin de pouvoir y installer une table et des chaises. Un escalier confortable permettra de rejoindre le jardin en contrebas.

Cette terrasse et l'escalier respectent le code civil, les murs mitoyens étant suffisamment haut pour éviter les vues directes chez les voisins.

La terrasse sur pilotis en bois visible sur les photos n'a jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme et n'est pas conservée, elle sera démontée.

3.3. Matériaux & façades

Le châssis du salon au rez-de-chaussée en façade avant sera remplacé par un châssis en bois peint bleu dont le dessin sera identique au châssis d'origine.

En façade arrière les châssis seront remplacés par des châssis en PVC.

3.4. Performance Energétique du Bâtiment

Tous les nouveaux châssis seront des châssis double vitrage en bois (façade avant) ou PVC (façade arrière) :

Châssis avec $U_f \leq 1,80 \text{ W/m}^2\text{K}$, et doubles vitrages avec $U_g \leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$ et espaceurs isolants (warm edge).

Un système de ventilation C sera mis en place avec des dispositifs d'amenée d'air type invisivent au-dessus des châssis remplacés et des fenêtres de toiture et des extractions mécaniques seront installées dans la cuisine et les salle-de-bain.

La toiture plate de l'annexe sera isolée par l'extérieur à l'aide de 12cm de polyuréthane.

La façade arrière de la maison sera isolée à l'aide d'un enduit sur isolant d'une épaisseur de 12cm.

4. Annexes

- Photos de la situation existante et perspectives de la situation projetée