

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

NOTICE DESCRIPTIVE

89 rue Verbist, 1210 Saint Josse
Cadastre section C, numéro 0021F7P0000

1. DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Cette demande d'urbanisme porte sur une réhausse par le biais d'une modification du profil de toiture et sur la création d'une terrasse sur l'une des toiture existantes d'une maison unifamiliale située 89, rue Verbist à Saint Josse.

2. SITUATION DE DROIT, DE FAIT ET RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien : maison unifamiliale avec jardin à l'arrière.

A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en espaces structurants, zones d'habitation à prédominance résidentielle ;
- (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS): SQUARE DELHAYE ILOT COMPRIS ENTRE LES RUES DEKEYN, Verbist, de la cible et Eeckelaers (date arrêté : 1996-11-07) ;

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),
- Les prescriptions du PRAS précité ;

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

/

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

/

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- (1) Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde suivant : Le bien est situé dans la zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde ; Ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

/

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

• (1) La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal.

8°) Autres renseignements:

Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

3. RÉNOVATION ARCHITECTURALE ET SPATIALE

En situation existante, le logement unifamilial est composé comme suit :

- R-1 (entresol) : 2 caves avec l'unique accès au jardin sur une surface brute d'emprise au sol de 63 m²
- Rez-de-chaussée : une chambre de 15,90 m² en façade avant, une chambre de 16,10 m² en façade arrière et une petite salle de bain de 2,80 m².
- R+1 : salon de 21,70 m² et une cuisine de 13,50 m² et un wc de 1,30 m².
- R+2 : une petite chambre de 8,10 m² une chambre de 10,80 m² et une dernière chambre de 15,30 m² avec sa salle de bain privée de 2,2 m².
- Une toiture plate (présentant de nombreuses traces d'infiltrations à l'étage inférieur)

Le logement ne répond actuellement pas aux normes d'habitabilité pour les raisons suivantes :

- chambre inférieure à 9 m² ;
- wc dans la cuisine qui ne comporte pas deux portes entre les pièces de vie ;

La disposition actuelle des pièces manque de logique, diminuant ainsi le confort des habitants :

- les espaces de vie se situent au-dessus de certaines chambres ;
- le jardin n'est accessible que par la cave, soit deux étages sous les pièces de vie ;

De manière urbanistique, le 89 rue Verbist semble être la seule maison dans un environnement proche, composée d'une toiture plate, ce qui en fait la maison la plus basse de la rue. En effet l'immeuble de gauche, le 87, est en R+4+ combles aménagés, celui de droite, le 91, est R+2 (sur pignon) + combles, le restant de la rue est principalement composée de R+2+combles et en face l'on trouve un long immeuble en R+5 plus récent, la seule autre toiture plate.

En situation projetée :

- R-1 : les caves sont conservées, un local buanderie y sera aménagé.
- Rez-de-chaussée : une cuisine de 16,10 m² en façade arrière, une salle à manger de 15,90 m² en façade avant, un wc invité de 2,80 m², une terrasse de 4,4 m² sur une toiture existante avec un accès au jardin.
- R+1 : un salon de 21,70 m² en façade avant, un bureau de 15,10 m² en façade arrière.
- R+2 : la chambre parentale de 18,30 m² en façade avant, une salle de bain de 4 m², une chambre d'enfant de 11,90 m².
- R+3 : une chambre enfant de 11,90 m² en façade arrière, une salle de bain de 3,8 m², une chambre ami/salle de jeux de 21,20 m².

Le projet vise à créer :

- une maison unifamiliale organisée de manière à avoir les pièces de vies aux étages inférieur, avec un accès

au jardin depuis la cuisine par le biais d'une terrasse.

- Un logement répondant aux normes d'habitabilité, respectant de telle manière :
 - o les surfaces plancher (article 3 – 4°) ;
 - o les hauteurs sous plafond des étages sous combles (article 4 – 1°) ;
 - o les surfaces éclairantes (article 10)
 - o les vues (article 11)
 - o la ventilation (article 12 : salle de douche et wc à équiper d'une extraction naturelle ou mécanique)

La création d'une toiture mansardée permet :

- des surfaces éclairantes suffisantes afin que chaque pièce de cet étage puisse bénéficier d'un apport de lumière vertical et d'une vue.
- De minimiser l'impact visuel depuis la voie publique

4. RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le bien est affecté d'une classe E -avec 265 kWh/ m². L'objectif PEB 275 pour le 01/01/2033 est donc atteint, l'objectif PEB 150 pour le 31/12/2045 ne l'est pas.

Les mesures suivantes sont prises afin de répondre aux exigences PEB150 classe C :

- Isolation de la toiture mansardée avec des panneaux de fibre de bois ;
- Isolation du pignon droit avec isolant en fibre de bois + crépis afin d'obtenir un R de 3,5 Wm²K minimal ;
- Isolation de la toiture plates en façade arrière transformé en terrasse ;
- Mise en place d'un système de ventilation C+ : avec extraction mécanique pour les pièces humides et amenées d'air par des aérateurs dans les nouvelles menuiseries (menuiserie cuisine R+O et velux en toiture)

Le maître d'ouvrage est concerné par la mise en œuvre de matériaux durables et biosourcé et privilégiera donc son usage autant que possible. Les châssis seront en bois avec un label FSC.

Bruxelles, le 10/12/25