

NOTE EXPLICATIVE

Concerne :

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME :

POUR LA TRANSFORMATION ET L'AMENAGEMENT D'UNE MAISON D'HABITATION EXISTANTE ENTRE MITOYEN
-AVEC ATELIER ARRIÈRE, 3 ETAGES + COMBLES

pour le bien situé rue LÉON MIGNON 55 – 1030 Schaerbeek
Cadastré Div6, Section D, parc. 66z5

2. SITUATION DU BIEN

Cadastré sous : Commune de Schaerbeek, 6eme division, section D, parcelle n°66z5

Affectations: zones mixtes

RRU : Zone d'accessibilité: C

RCU applicable

3. SITUATION EXISTANTE DE DROIT :

Selon les plans disponibles au service des archives de la commune de Schaerbeek, les plans de demande de permis pour la construction de l'immeuble, datés au 16.01.1902, font office de seule situation de droit connue à ce jour.

Sur les plans d'époque, l'immeuble se développe comme suit :

-Sous-sol : caves et cour basse en façade arrière. Citerne d'eau de pluie sous cour pavée.

-Rez-de-chaussée : Entrée cochère distribuant une entrée vers le bâtiment avant (principal) et l'une vers la cour pavée arrière. Arrière bâtiment affecté en Atelier. Bâtiment avant affecté en cuisine et bureaux pour l'activité productive.

-Étage 1 – Bel étage : Développement des pièces de vie et de réception : Salon, Véranda, Salle à manger, Office, Bureau. Sanitaire en façade arrière accessible depuis une petite terrasse.

-Étage 2 : Une salle de bain, une toilette, et 3 chambres

-Étage 3 : Une cuisine, une toilette et 3 chambres

-Combles – Mansardes : greniers

Cependant, dans un courrier du 23.11.2022 de l'urbanisme de Schaerbeek, adressé au propriétaire de l'immeuble, concernant la destination/ le nombre régulier de logements dans l'immeuble, les affectations suivantes ont été renseignées :

Bâtiment arrière : activité productive

Bâtiment à front de voirie :

-Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment

-Rez-de-chaussée : locaux accessoires à l'activité productive du bâtiment arrière

-Etages 1 à 3 : 1 logement par étage

-Combles : locaux accessoires aux logements au bâtiment.

Aucun plan d'archive n'a cependant pu être communiqué, appuyant ces affectations comme affectations de droit. Le nombre de logements dans ce courrier du 23.11.2022 n'est à priori établi par aucun permis d'urbanisme valide ou enquête minutieuse, et ne correspond pas aux plans originaux.

Nous considérons donc que la situation de droit est une maison d'habitation de trois étages avec atelier arrière, conformément aux plans originaux de 1902.

Historique des demandes de permis introduites par le propriétaire actuel:

En 2008, un permis permettant de modifier le nombre de logements et transformer le bâtiment arrière a été délivré (PU/196033) ;

➔ le permis ne sera jamais mis en œuvre complètement et est aujourd'hui considéré comme caduque.

En 2015, Introduction d'une demande de permis d'urbanisme (PU/585245) pour :
changer l'affectation du rez-de-chaussée et de l'arrière-bâtiment (atelier), étendre le logement du 1er étage, modifier le volume de la toiture de l'arrière-bâtiment, construire une annexe 0, +1, +2 et +3 et cage escalier, créer une nouvelle porte d'entrée et modifier la porte de l'entrée cochère

➔ le permis est finalement annulé; des aménagements ont été partiellement entamés au 3ème étage et combles suite à l'obtention du permis de 2008 mais stoppés pour cause de litiges sur fond budgétaire.

4. SITUATION EXISTANTE DE FAIT :

Depuis 1999, année d'acquisition de l'immeuble par le propriétaire actuel, l'immeuble est utilisé comme habitation unifamiliale. Des aménagements ont cependant été entamés aux 3ème étages et combles, suite aux 2 demandes de permis introduites par le propriétaire en 2008 et 2015, sans toutefois être finalisés.

-Sous-sol : caves

-Rez-de-chaussée : Entrée cochère distribuant une entrée vers le bâtiment avant (principal) et l'une vers la cour pavée arrière. Arrière bâtiment toujours affecté en Atelier. Bâtiment avant affecté en locaux accessoire (bureaux) pour l'activité productive.

-Étage 1 : Salon, Salle à manger, Cuisine, Bureau, rangement et sanitaires en façade arrière.

-Étage 2 : Buanderie, Salle de bain, et 3 chambres d'enfant en enfilade

-Étage 3 : Logement séparé 1 chambre partiellement aménagée (voir demandes de permis 2008 et 2015)

-Combles – Mansardes : chambre d'amis, grenier en mezzanine, partiellement aménagée (voir demandes de permis 2008 et 2015)

5. SITUATION PROPOSÉE :

Le demandeur souhaite mettre en conformité l'utilisation du bâtiment en habitation unifamiliale, en accord avec son projet de vie.

Sous-sol : Les caves sont dédiées aux stockages, locaux compteurs, locaux techniques

RDC : Le hall d'entrée au RDC permet l'accès au jardin. En effet, le projet prévoit la démolition du bâtiment arrière – vétuste - dans le but de créer un espace extérieur (jardin + cour). Cinq emplacements vélos sont prévus dans l'entrée cochère.

Des bureaux pour profession libérales, liés au logement, sont créés au RDC.

Étage 1 : Développement des pièces de vies : Salon, Salle à manger, Cuisine, Garde-manger. En façade arrière, un accès direct au jardin via une petite terrasse est créé.

Étage 2 : Développement de 2 chambres enfant avec leur salle de bain privative et accès à un balcon extérieur en façade arrière.

Etage 3 : Développement de la chambre parentale et d'une 3^e chambre enfant, avec accès à un balcon extérieur en façade arrière.

Etage 4 : salle de jeu/hobby, TV room, chambre d'amis

En mezzanine : Grenier et espace techniques.

6. PEB :

Nature des travaux : rénovation simple

Respect des exigences suivantes :

-isolation thermique: valeurs U- maximales pour les parois de déperdition

-ventilation: exigences minimales pour ventilation

Mise en place d'un système de ventilation (Système C) avec extracteurs dans les salles d'eau, wc, cuisine, et pose de grilles de ventilation dans les impostes des châssis du bureau, séjour, et chambres.

7. GESTION DES EAUX PLUVIALES :

La citerne actuelle (12m³) est maintenue. La surface de jardin nouvellement créée augmente la superficie perméable sur propre terrain (41 m² de jardin = surface perméable nouvellement créée)