

## NOTE EXPLICATIVE

### LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME RELATIVE À LA TRANSFORMATION D'UNE MAISON UNIFAMILIALE ET RÉGULARISATION DE SITUATION DE FAIT

**Concerne :**

Square des Privilèges 5, 1083 Ganshoren  
ID Parcelle Cadastrale : 21008A0286/00X000  
GANSHOREN 1 DIV  
ID Division Cadastrale : 21008  
ID Section Cadastrale : 21008A  
Contenance Patris (m<sup>2</sup>) : 228

**Projet :**

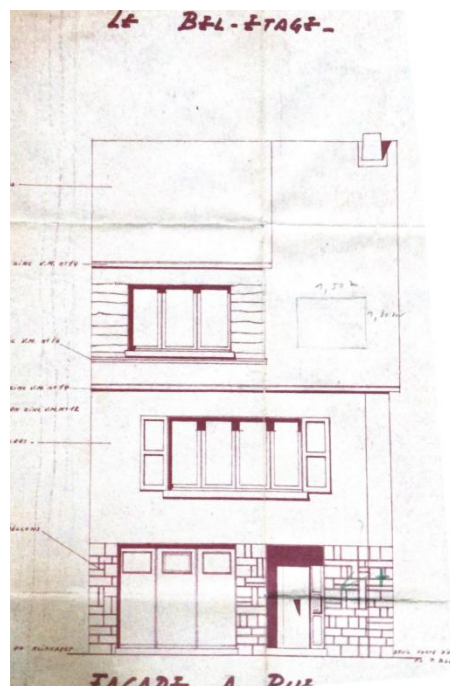
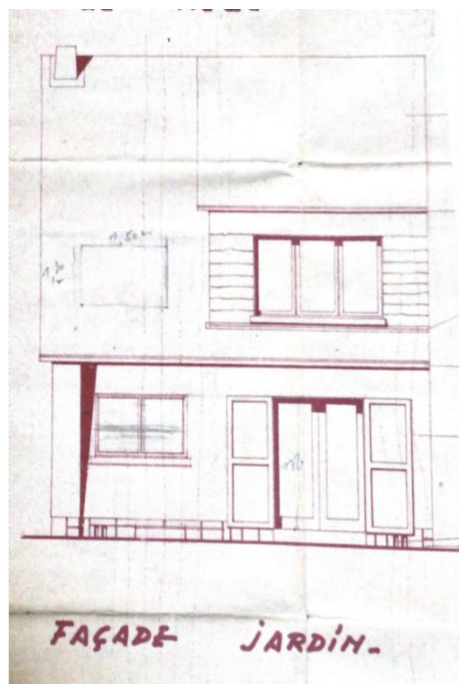
Le projet concerne l'extension d'une maison unifamiliale 3 façades.

Les principales modifications projetées sont les suivantes :

1. Extension côté jardin au niveau rez-de-jardin de 2,83 m par rapport à la façade arrière existante, sans dépasser le mur mitoyen existant ni l'alignement de la construction voisine. Cette extension a pour but d'agrandir le séjour et la cuisine. La surface de l'extension sera d'environ 14,94 m<sup>2</sup>. Elle sera couverte par une toiture plate avançant de 45 cm au-delà de la façade arrière, sans toutefois dépasser la ligne de construction du voisin.



3. Nous proposons de raccorder une pompe à une citerne existante inutilisée d'une capacité d'environ 2 m<sup>3</sup>, avec un robinet extérieur installé sur la façade arrière.
4. Réalisation d'une terrasse extérieure en bois perméable de 20,74 m<sup>2</sup>, en remplacement d'une terrasse imperméable.
5. Régularisation des lucarnes construites sur toute la largeur du premier étage lors de la réalisation initiale de la maison. Les maisons voisines ont également été réalisées de la même manière.



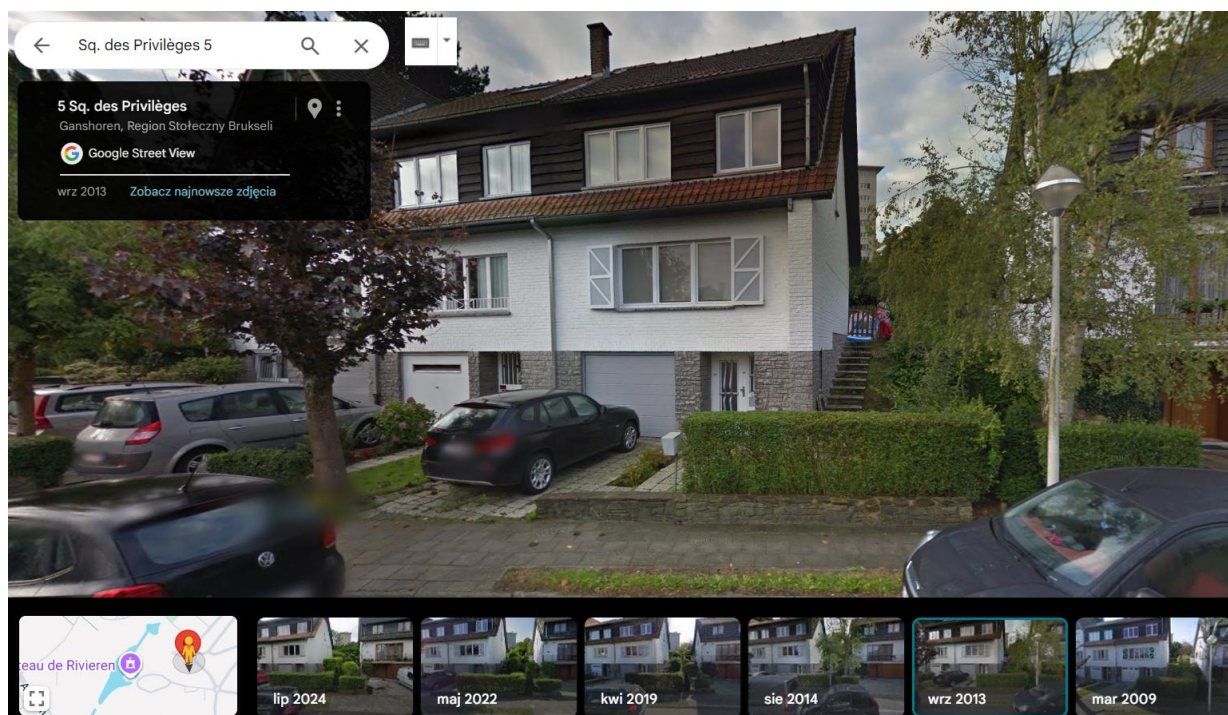
6. Régularisation des menuiseries extérieures (fenêtres et portes)  
Les propriétaires actuels ont acquis la maison le 22/12/2017.

a) Les propriétaires ont remplacé la porte d'entrée en 2020 sans connaître l'obligation d'obtenir un permis.

La porte installée est en bois et, d'un point de vue visuel, elle correspond à l'autorisation initiale. Elle comporte un vantail plein ainsi qu'une partie vitrée latérale.

La couleur actuelle, grise, rappelle la teinte grise de la partie inférieure de la façade en pierre naturelle.

b) La porte de garage sectionnelle en PVC gris ainsi que les châssis en PVC blanc ont été installés par les précédents propriétaires en 2011 (nous disposons de factures), comme l'attestent les vues disponibles sur Google Street View. Les maisons voisines se caractérisent par une menuiserie extérieure (fenêtres et portes) variée, tant au niveau des matériaux, des couleurs que des divisions.



## Motivation du projet

Comme expliqué ci-dessus, le projet vise à adapter la maison aux besoins de ses propriétaires actuels par l'agrandissement de l'espace de vie, tout en préservant l'harmonie avec le bâti existant et le voisinage.

L'extension proposée améliorera également le confort thermique du bâtiment grâce à une isolation performante et au respect des normes PEB en vigueur, contribuant ainsi à une réduction durable des consommations énergétiques.

Par ailleurs, la réutilisation de la citerne existante d'eau de pluie et la réalisation d'une terrasse perméable côté jardin permettront de renforcer la gestion et la rétention des eaux pluviales, en favorisant l'infiltration naturelle et en réduisant le ruissellement vers les réseaux publics.

Malgré l'extension de la maison, la surface totale imperméable sera réduite d'environ 6,93 m<sup>2</sup>, ce qui représente une amélioration nette de la perméabilité du sol par rapport à l'état actuel.

Enfin, le projet a été conçu de manière à s'intégrer discrètement dans l'environnement immédiat, en conservant les gabarits existants, en respectant les limites mitoyennes et en maintenant une esthétique cohérente avec les façades voisines.

Les éléments faisant l'objet de la régularisation n'ont pas d'impact négatif sur l'esthétique de la maison et ne compromettent pas le caractère du bâti environnant.