

Note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme

La demande de permis d'urbanisme concerne le bien sis au 62 Rue de Linthout. Le permis de bâtir et les plans de la maison datent de 1906. La maison n'a vraisemblablement jamais été construite selon ces plans. En effet, ces plans reprennent 2 pièces en enfilade au niveau du rez-de-jardin et du bel étage hors quand nous visitons la maison, il est très clair qu'il y a toujours eu 3 pièces en enfilade à ces 2 niveaux.

La demande vise :

- > à mettre en conformité la situation existante de fait à savoir la construction des 3 pièces en enfilade au rez-de-jardin et au bel étage.
- > à réaménager la maison en 2 unités : 2 appartements duplex.
- > à remplacer les châssis de la façade avant et de la façade arrière
- > à isoler la toiture
- > à isoler la façade arrière

Le bâtiment est reconnu et utilisé comme maison unifamiliale depuis 1906. Les nouveaux propriétaires souhaiteraient réaménager la maison en 2 belles et grandes unités comprenant chacune 2 chambres et de beaux espaces extérieurs. Le rez-de-jardin et le bel étage sont réunis pour former un beau duplex avec jardin. Les pièces de vues sont aménagées au bel étage et profitent ainsi de la belle hauteur sous plafond. Les chambres et salles de bain sont aménagées au rez-de-jardin. L'appartement bénéficie d'un joli jardin orienté sud-ouest. Afin de réunir ces 2 étages, un escalier est aménagé au niveau de la pièce centrale.

Le deuxième duplex occupe le 1^{er} étage et le 2^{ème}. Les pièces de vie occupent le 1^{er} étage, l'entresol est aménagé en buanderie et vestiaire. Les chambres prennent, quant à elle, place au 3^{ème} étage. Une belle grande salle de bain et un wc séparé y trouvent également leur place.

Un local vélo est aménagé dans l'actuelle cuisine. L'accès y est plus aisé que dans les caves. La maison bénéficie également d'un 2^{ème} sous-sol où sont aménagées les caves de chaque appartement (+/- 14 m² chacune).

Afin de pouvoir créer ces 2 appartements, nous souhaitons demander 2 dérogations :

> dérogation à l'article 4 du titre 2 du RRU concernant LA HAUTEUR SOUS PLAFOND ; à savoir "§ 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. § 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimums définis au § 1^{er}. Dans un immeuble existant, on ne peut diminuer la hauteur sous plafond en dessous des seuils minimums." La hauteur sous plafond actuelle au 2^{ème} étage est de 270 cm. Nous souhaiterions cependant démolir la partie de « plancher » existante (ancienne mezzanine) afin de le reconstruire une trentaine de cm plus bas. Ceci car nous souhaitons installer un escalier facilitant l'accès au grenier et en limitant la hauteur à franchir, ceci permet d'avoir un escalier moins encombrant. D'autre part, cela permet d'avoir plus d'espace dans le grenier.

Au niveau du 2^{ème} étage, la chambre en façade arrière se trouve sous combles et bénéficie d'une hauteur sous plafond de plus de 230 cm sur plus de la moitié de la surface de la chambre. Par contre, la toiture étant asymétrique, la chambre en façade avant ne se situe pas réellement sous les combles.

Nous demandons donc une dérogation concernant la hauteur sous plafond dans cette chambre (chambre 1). Nous avons l'intention de laisser les gîtes du nouveau plancher du grenier apparentes. Ceci permettra d'avoir une hauteur sous plafond de 258 cm entre les gîtes et de 240 cm sous les gîtes. La chambre bénéficie d'une belle surface de 15 m² mais elle est « longue » et plus étroite que la chambre 2, nous considérons qu'en prévoyant un plafond

un peu plus bas, les proportions de la chambre seront plus belles.

> dérogation à l'article 10 du titre II du RRU concernant l'éclairage naturel ; à savoir "La superficie nette éclairante est de minimum $1/5^{\text{ème}}$ de la superficie de plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum $1/12^{\text{ème}}$ de la superficie plancher. »

La chambre 1 se situant au rez-de-jardin offre une belle surface de 15,50 m². Ceci implique que la surface nette éclairante soit de 3,10 m². Malheureusement la fenêtre actuelle offre une surface nette éclairante de 2,95 m². Nous demandons donc une dérogation pour les 0,15 m² de surface éclairante manquante.

La chambre 1 se situant au 2^{ème} étage offre également une belle surface de 15 m². Ceci implique que la surface nette éclairante soit de 3 m².

Malheureusement la fenêtre actuelle offre une surface nette éclairante de 2,25 m². La chambre étant situé au 2^{ème} étage et n'ayant pas de vis-à-vis – en effet le bâtiment d'en face est très bas - et la luminosité y est beaucoup plus importante qu'aux étages inférieurs. La pièce est utilisée comme chambre depuis plus de 60 ans. Etant en façade avant, nous ne pouvons pas élargir ou modifier les 2 fenêtres de cette chambre car on briserait l'harmonie de cette façade d'époque. Nous demandons une dérogation pour les 0,75 m² de surface éclairante manquante.

Nous souhaitons également améliorer la situation énergétique de la maison, nous souhaitons :

> remplacer tous les châssis de la façade par de nouveaux châssis en bois anthracites ou noirs. Le style des châssis est conservé. Les châssis de la façade arrière sont remplacés par des châssis en PVC structuré anthracites ou noirs pour des raisons budgétaires.

> isoler la façade arrière au moyen de panneaux d'XPS avec une finition en crépi gris très clair.

> isoler la toiture par l'extérieur au moyen de panneaux de PIR. Les nouvelles tuiles seront identiques aux tuiles existantes.

Si le budget le permet, nous souhaiterions offrir un nettoyage complet de la façade avant afin de lui redonner ces belles couleurs d'antan et effacer les traces de la pollution.

Les allèges des fenêtres du 2^{ème} étage en façade avant étant très basses (+ /- 50 cm), nous devons prévoir un petit garde-corps discret pour assurer la sécurité des personnes. Nous pensions à prévoir soit 2 lisses horizontales en acier ou un garde-corps discret en verre. Nous souhaiterions avoir l'avis de la commune à ce sujet afin de trouver une solution esthétique et sécuritaire.

Citerne d'eau de pluie :

Il y a une citerne d'eau de pluie d'époque qui offre une contenance estimée (sur base des dimensions de cette citerne) de 6500 l à 7000 l. Initialement, cette citerne se trouvait, d'après les plans d'époque, sous une cour ouverte. La maison n'a cependant jamais été construite comme tel et la citerne se trouve sous la dalle de l'atelier. Nous souhaitons aménager l'atelier en chambre + salle de bain. Le maintien de la citerne là où elle se trouve poserait problème d'un point de vue technique. Accès compliquée, risque d'effondrement. Nous souhaitons donc condamner cette citerne mais en prévoir une neuve à l'extérieur (accès plus simple). Nous avons eu recours à l'outil de calcul du volume de la citerne d'eau de pluie de Bruxelles environnement, ce dernier recommande une citerne de 3000 l. Nous souhaiterions placer une citerne de 5000 l si cela est techniquement possible (accès, manutention, ...). Si cela s'avère compliqué, nous nous limiterons à une citerne de 3000 l comme Bruxelles environnement le requiert. L'eau de la citerne sera utilisée pour l'arrosage jardin et le wc du rez-de-jardin.

Ce mercredi 04/03/2026, nous avons corrigé la PEB selon les souhaits de la commune. La toiture et la dalle de sol de la chambre du rez-de-jardin ont été pris en compte comme parois « neuves » bien que je considère qu'une toiture rénoverée en sarking et une dalle existante qui est isolées sont des parois rénoverées et non des parois neuves car elles existent déjà et sont modifiées.