

**NOTE EXPLICATIVE**

**Bruxelles, 30/06/2025**

**Projet :** 109-111 Rue Verboeckhaven à 1030 SCHAERBEEK

**Demandeur :**

**LOCALISATION**

Le bien concerné est sis aux numéros 109-111 de la rue Verboeckhaven, à 1030 Schaerbeek. Il se compose d'un ensemble bâti comprenant une maison unifamiliale implantée en front à rue ainsi que deux bâtiments situés en intérieur d'îlot.



**SITUATION DE DROIT**

Conformément aux données issues du titre de propriété, le bien est affecté comme suit : une maison unifamiliale en front à rue et deux ateliers en intérieur d'îlot.

L'analyse des documents d'archives permet de préciser que l'ensemble bâti comprend un bâtiment à rue ainsi que deux constructions en intérieur d'îlot, développées sur un niveau R+1. Le bâtiment implanté en fond de parcelle comporte, par ailleurs, une annexe en porte-à-faux au premier étage, telle que mentionnée dans le permis d'urbanisme de 1901.

Aucun plan de l'immeuble en front à rue n'est actuellement disponible dans les archives urbanistiques, à l'exception de la façade avant datant de 1984.

**SITUATION DE FAIT**

La situation de fait diverge partiellement de la situation de droit, notamment en ce qui concerne les constructions situées en intérieur d'îlot :

- Les deux bâtiments arrière sont reliés au rez-de-chaussée par une annexe, dont la présence est attestée depuis au moins 1971, d'après les données consultables sur le portail BRUGIS.
- Une véranda est également présente et semble avoir été mise en place depuis 2009, toujours selon les informations issues de BRUGIS.

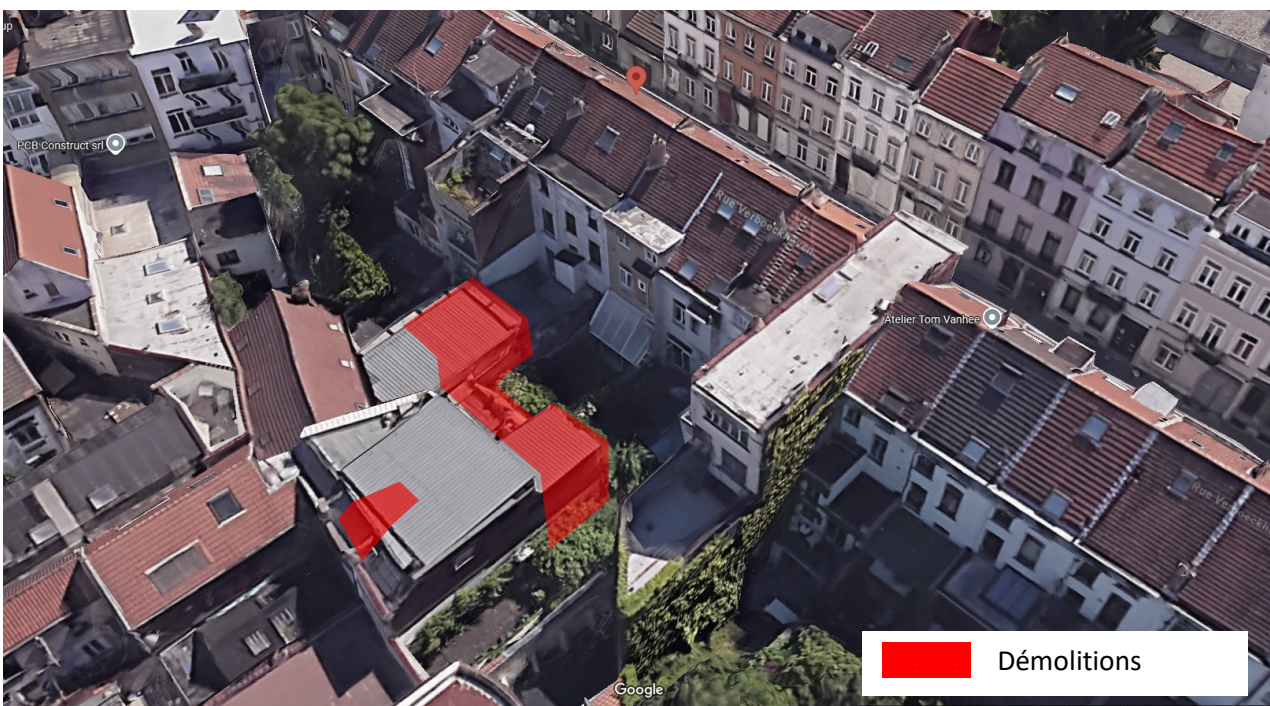
À ce jour, l'ensemble immobilier est inoccupé et présente un état avancé de dégradation.





## OBJET DE LA DEMANDE

- 1) La présente demande de permis d'urbanisme porte sur les interventions suivantes :
- 2) La démolition partielle des constructions situées en intérieur d'îlot ;
- 3) La construction d'une annexe en R+1 en façade arrière du bâtiment avant ;
- 4) La réalisation de trois lucarnes sur la toiture du bâtiment en front à rue ;
- 5) L'aménagement de trois terrasses ;
- 6) La modification de l'affectation d'un atelier en logement ;
- 7) La division de l'ensemble immobilier en cinq unités de logement réparties comme suit :
  - Bâtiment avant :
    - o Rez-de-chaussée : un appartement une chambre ;
    - o 1<sup>er</sup> étage : un appartement deux chambres ;
    - o 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un duplex trois chambres.
  - Bâtiment arrière :
    - o Rez-de-chaussée : un appartement deux chambres ;
    - o Premier étage : un appartement deux chambres.

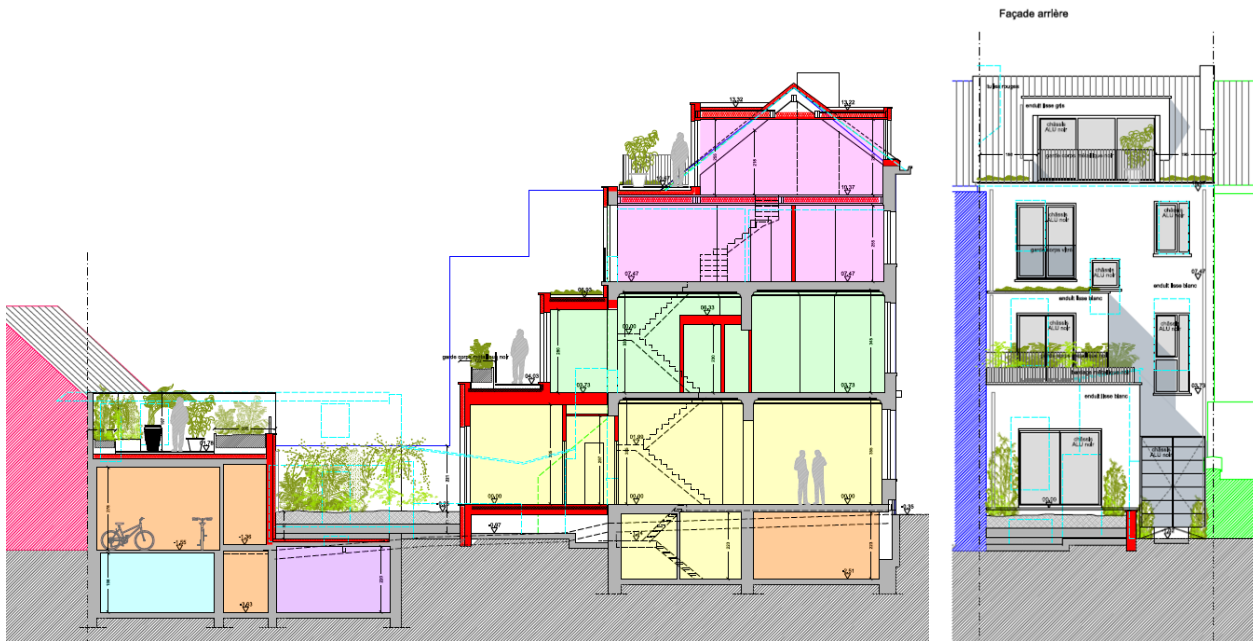


## LE PROJET

### VOLUME

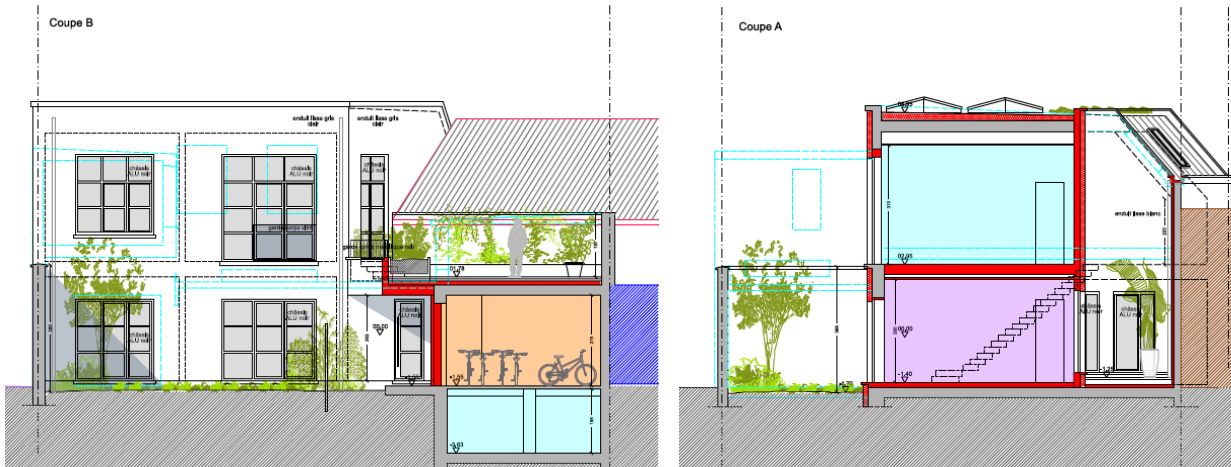
Le projet porte sur une reconfiguration significative de l'intérieur d'îlot, actuellement caractérisé par une forte densité bâtie et une minéralisation complète de la cour. L'ensemble existant comprend un bâtiment avant de type R+3 implanté en front à rue, un premier bâtiment en intérieur d'îlot en mitoyenneté droite développé sur un niveau R+1 avec sous-sol, ainsi qu'un deuxième bâtiment situé en fond de parcelle, également en R+1. Ces deux constructions arrière sont aujourd'hui reliées au niveau du rez-de-chaussée, tandis qu'une véranda couvre partiellement l'espace entre le bâtiment avant et celui situé du côté droit.

Afin d'améliorer la qualité spatiale et environnementale de l'îlot, le projet prévoit la démolition de la véranda, d'une partie du bâtiment arrière droit aux niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage, ainsi que des annexes du rez-de-chaussée et du premier étage du bâtiment implanté en fond de parcelle. En contrepartie, une nouvelle annexe sera édifiée en façade arrière du bâtiment avant, sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage), le second niveau étant implanté en retrait par rapport au premier. Le projet prévoit également la création de deux lucarnes en façade avant, ainsi que d'une lucarne en façade arrière au troisième étage, afin d'optimiser l'éclairage naturel des espaces de vie situés en toiture.



Dans un souci de préservation des structures existantes et de gestion des eaux, le sous-sol du bâtiment arrière droit sera conservé afin d'éviter tout risque d'infiltration dans les propriétés voisines. Un toit végétalisé extensif d'environ 70 cm d'épaisseur sera aménagé dans la zone comprise entre ce bâtiment et le bâtiment avant, afin de restituer une surface perméable et de conférer à cet espace les qualités d'un véritable jardin. Deux citernes de récupération d'eau de pluie seront mises en place : la première en sous-sol à l'arrière de la parcelle, et la seconde à l'avant du bâtiment situé en fond de parcelle, contribuant ainsi à une gestion durable des eaux pluviales sur l'ensemble du site.





En fond de parcelle, seul le volume principal du bâtiment sera maintenu. L'annexe avant sera démolie au profit de l'aménagement d'un jardin perméable. Une cour intérieure sera créée à l'arrière du volume afin d'améliorer l'éclairage naturel du rez-de-chaussée. Les deux bâtiments arrière seront reliés au niveau du rez-de-chaussée par un espace commun distribuant les deux unités de logement prévues à cet emplacement. Le bâtiment mitoyen droit accueillera également un local à vélos de grande capacité ainsi qu'un accès direct aux caves situées en sous-sol.

Le projet entend ainsi transformer profondément l'intérieur d'îlot, tant sur le plan fonctionnel qu'esthétique, par l'isolation complète des façades arrière, l'agrandissement des baies, l'intégration de terrasses et de jardins, et l'adoption d'une écriture architecturale contemporaine répondant aux enjeux de confort, de durabilité et de qualité de vie.

## AFFECTATION

La présente demande de permis d'urbanisme porte en deuxième partie sur la modification du nombre d'unités de logement au sein cet ensemble bâti, par la création de 5 logements. Cette restructuration s'inscrit dans un projet global visant une amélioration substantielle de la qualité architecturale et fonctionnelle de l'ensemble du bâtiment.

La nouvelle répartition des logements au sein de l'ensemble bâti se décline comme suit :

- Dans le bâtiment avant, accessible depuis la rue :
  - o Un appartement une chambre est aménagé au rez-de-chaussée,
  - o Un appartement deux chambres est prévu au 1<sup>er</sup> étage,
  - o Un duplex trois chambres occupe les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage.
- Dans le bâtiment situé en intérieur d'îlot :
  - o Un appartement deux chambres est situé au rez-de-chaussée,
  - o Un appartement deux chambres est prévu au 1<sup>er</sup> étage.

## COMMUNS

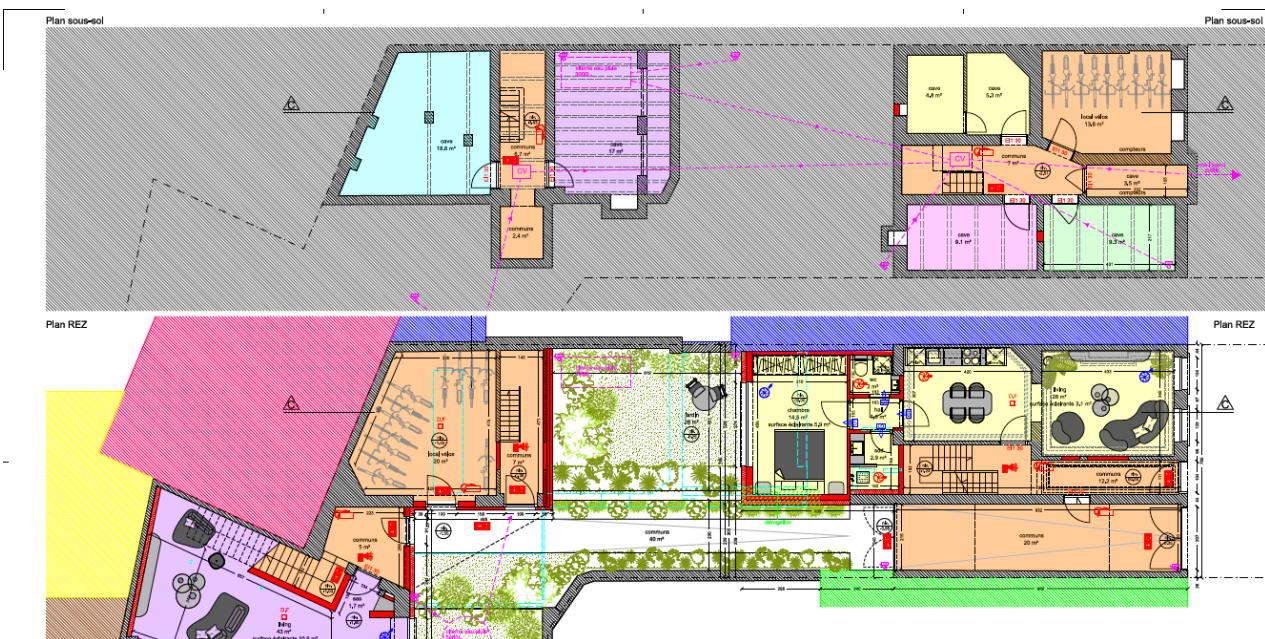
La configuration du projet permet d'identifier deux entités bâties distinctes — le bâtiment avant en front à rue et le bâtiment arrière implanté en cœur d'îlot — chacun disposant de ses propres circulations et espaces communs.

Dans le bâtiment avant, une cage d'escalier commune dessert les trois unités résidentielles. Chaque logement bénéficie d'une cave individuelle au sous-sol. Un local vélos est également prévu à ce niveau afin de répondre aux exigences en matière de mobilité douce. Le bâtiment

dispose en outre d'une entrée cochère, qui permet un accès direct vers l'intérieur de l'îlot et vers les logements arrière.

Dans le bâtiment arrière, un hall commun distribue les deux logements. Le rez-de-chaussée accueille également un local vélos de grande capacité, accessible depuis la cour. En sous-sol, deux caves privatives sont prévues, une pour chaque logement, assurant un confort d'usage équivalent à celui des unités situées en façade à rue.

L'ensemble du dispositif vise à garantir une organisation claire et fonctionnelle des circulations et des espaces de service, tout en répondant aux critères contemporains de qualité résidentielle et de durabilité.



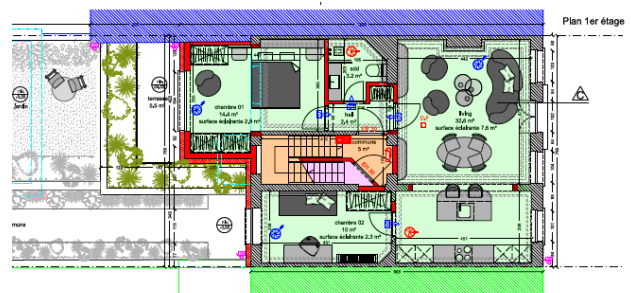
## Bâtiment avant

### Appartement 01

Situé au rez-de-chaussée du bâtiment avant, l'appartement 01 est un logement une chambre. Les deux pièces situées en façade avant accueillent le séjour et une cuisine ouverte, ce qui permet de préserver les décors de plafond existants. La nouvelle annexe en façade arrière permet d'aménager un sanitaire séparé, une salle de douche et une chambre. Le logement bénéficie en outre d'un jardin privatif en intérieur d'îlot.

### Appartement 02

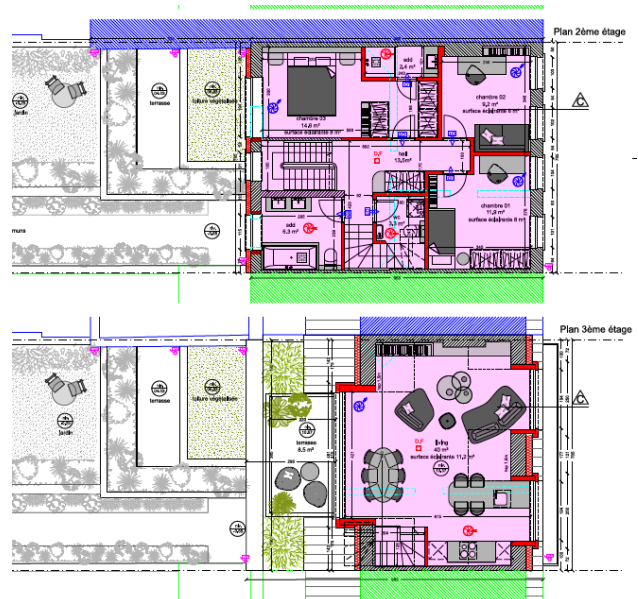
L'appartement 02 se situe au premier étage et est accessible via la cage d'escalier commune. Il s'agit d'un logement deux chambres. En façade avant, on retrouve un vaste séjour avec cuisine ouverte. À l'arrière, une petite chambre est aménagée sur le côté gauche, tandis que le hall d'entrée, la salle de douche et la chambre parentale se trouvent sur le côté droit. Le projet prévoit la réalisation d'une petite annexe à ce niveau, permettant l'aménagement d'une véritable chambre parentale s'ouvrant sur une terrasse arrière.





### Appartement 03

L'appartement 03 est un duplex inversé qui se développe aux deuxième et troisième étages. L'accès s'effectue depuis le palier du premier étage. Le deuxième étage comprend deux petites chambres en façade avant. En façade arrière, on retrouve à gauche une salle de bain commune et un sanitaire séparé, et à droite la chambre parentale, avec sa salle de douche privative. Le troisième étage accueille un vaste séjour avec cuisine ouverte. En façade arrière, cet espace s'ouvre sur une terrasse.



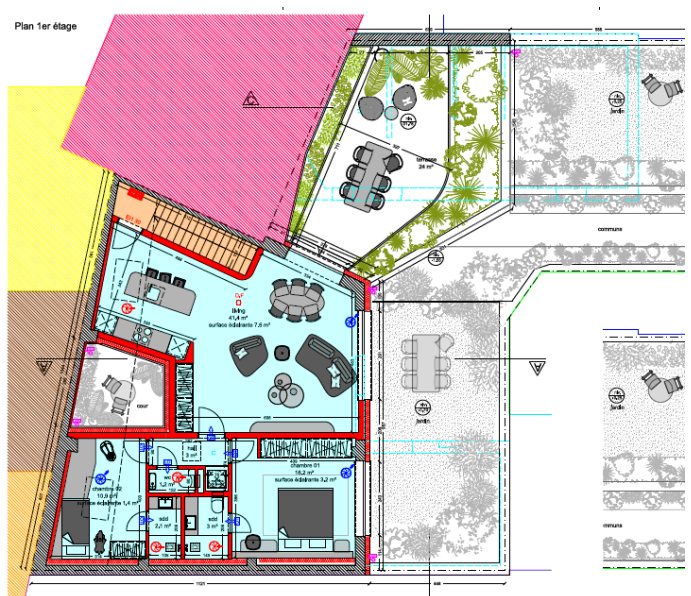
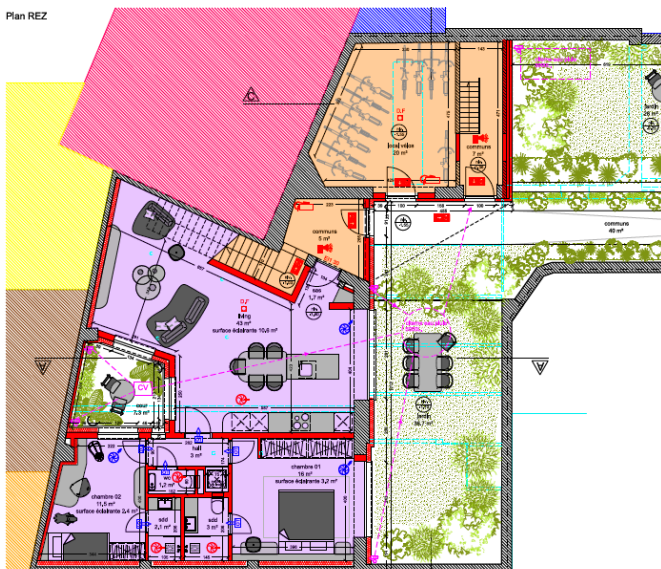
### Bâtiment arrière

#### Appartement 04 et Appartement 05

Le bâtiment arrière accueille deux appartements deux chambres, situés respectivement au rez-de-chaussée et au premier étage. Leur aménagement est similaire : un grand séjour avec cuisine ouverte du côté droit, et, du côté gauche, une zone de nuit comprenant un sanitaire séparé et deux chambres, chacune équipée de sa propre salle de douche.

L'appartement 04, situé au rez-de-chaussée, dispose d'un jardin privatif en façade avant, ainsi que d'une petite cour intérieure à l'arrière.

L'appartement 05, situé au premier étage, bénéficie quant à lui d'une grande terrasse privative aménagée sur l'annexe du rez-de-chaussée.



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (PEB)

Le projet vise une amélioration substantielle des performances énergétiques des l'immeubles. L'ensemble des bâtiments seront isolé en façade arrière, conformément aux normes en vigueur. Tous les châssis seront remplacés par des menuiseries extérieures à double vitrage à haut rendement, et chaque logement sera équipé d'un système de ventilation conforme aux exigences réglementaires. L'objectif est d'assurer une qualité de vie optimale pour les occupants tout en atteignant des niveaux de performance énergétique (PEB) favorables, garants d'une attractivité renforcée des unités de logement.

## DÉROGATIONS

Les dérogations suivantes sont sollicitées :

1. **RRU – Titre I, article 4 et 6** : profondeur et hauteur – Une dérogation est demandée pour une partie de l'annexe projetée au rez-de-chaussée, en façade arrière. Cette extension, bien qu'en dépassement partiel des gabarits prescrits, est en retrait par rapport au bâtiment mitoyen gauche et respecte une cohérence volumétrique avec le reste de l'édifice. Dans cette configuration, elle ne génère pas de nuisance significative pour les propriétés voisines. Dès lors, cette dérogation apparaît comme justifiable.
2. **RRU – Titre I, article 6** : hauteur - Dépassement de la hauteur du profil mitoyen le plus haut par l'isolation des versants de toiture par l'extérieur avec 12cm d'isolation PIR. Cette rehausse est nécessaire pour garantir une isolation performante et ne nuit pas au voisinage.
3. **RRU – Titre II, article 10** : Éclairage naturel - Sous réserve de l'applicabilité pour certaines pièces en façade à rue, étant donné l'impossibilité de modifier les baies existantes.

## CONCLUSION

Au regard de la volumétrie de cet ensemble bâti, le programme proposé se caractérise par une approche mesurée, avec la création de cinq unités de logement conformes aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Le projet s'attache à préserver le caractère architectural du bâtiment principal, tout en améliorant la qualité des espaces intérieurs et en aménageant des espaces extérieurs de qualité.

Bien que la majorité des annexes respectent la situation de droit, le parti architectural adopté privilégie une dédensification du site, par le maintien du bâtiment arrière situé au fond de la parcelle ainsi que d'une partie du rez-de-chaussée du bâtiment arrière droit. Une attention particulière a été portée à l'intégration du projet dans son environnement immédiat, en veillant au respect de l'intimité de chaque logement grâce à une organisation réfléchie des espaces extérieurs en intérieur d'îlot, tout en garantissant un espace extérieur privatif pour chacune des unités proposées.

Les interventions envisagées tendent à améliorer tant l'habitabilité que la performance énergétique des logements, répondant ainsi aux exigences actuelles en matière de mixité résidentielle, dans un quartier où un développement urbain cohérent et soigné est souhaitable. Dans son ensemble, le projet présente un équilibre pertinent entre conservation et transformation. Il constitue une opportunité significative de revaloriser l'immeuble, en conservant son identité architecturale en façade à rue tout en proposant une réinterprétation contemporaine des volumes en arrière de parcelle, apportant ainsi une amélioration notable à la situation existante.

Diana LUPASCU architecte

Pour DATA\*scs