

Messieurs Jules, Jérôme et Edouard Bruyneel sont propriétaires d'un immeuble à appartements (2 logements) situé avenue Dailly, 29 – 1030 Schaerbeek .  
Cadastré Division 6 Section D 36b2.

Situation de droit et situation de droit et de fait :

Immeuble à appartements de deux logements.(lot1 : rez/+1 et lot 2 :Etages +2/+3/+4).  
La maison comprend 4 niveaux côté rue et côté jardin et un niveau dans les combles du volume principal.

Le sous-sol reprend de nombreuses caves et un local technique.

Un accès vers le jardin se fait via un escalier extérieur.

**LOT 1 :**

Le rez-de-chaussée comprend un garage, l'entrée avec hall et vestiaire , une salle d'attente, un bureau, une salle d'appareils et une chambre noire.

Le premier étage comprend l'entrée avec hall et vestiaire ,un séjour, une salle-à-manger, une cuisine, une chambre, une salle-de-bains et une terrasse qui donne accès au jardin via un escalier extérieur (permis accordé, voir document en annexe).

**LOT 2 :**

Le deuxième étage comprend l'entrée avec hall et vestiaire, un séjour, une salle-à-manger, une cuisine.

Le troisième étage comprend deux chambres, une pièce polyvalente, un bureau et une salle-de-bains.

Le quatrième étage sous toiture comprend trois chambres avec velux.

Un escalier donne accès à un grenier.

Situation projetée:

maison unifamiliale subdivisée en 3 logements de 1 x 1 chambre et 2 x 3 chambres.

La maison comprend 4 niveaux côté rue et côté jardin et un niveau dans les combles du volume principal.

Le sous-sol reprend de nombreuses caves qui seront partagées entre les trois frères et un local technique. Un accès vers le jardin se fait via un nouvel escalier extérieur.

Le rez-de-chaussée comprend un garage (vélos), l'entrée avec hall et vestiaire communs.

**L'arrière du rez-de-chaussée et le premier étage seront transformés en duplex pour Jules Bruyneel.**

Au rez-de-chaussée se trouveront une cuisine et un séjour, un espace bureau avec un accès direct au jardin.

Un escalier privé donnera accès à un espace bibliothèque- coin TV , à trois chambres et deux salles-de-bains du premier étage.

La terrasse du premier étage est conservée mais l'accès au jardin via un escalier sera supprimé.

**Le deuxième étage sera transformé en un appartement pour Jérôme Bruyneel.**

Le deuxième étage comprend une cuisine, une salle-à-manger et un séjour, une chambre, une salle-de-bains et un bureau.

**Le troisième et le quatrième étages seront transformés en duplex pour Edouard Bruyneel.**

Le troisième étage comprend une cuisine, une salle-à-manger et un séjour, une chambre, une salle-de-bains et un bureau.

Le quatrième étage sous toiture comprend deux chambres et une salle-de-bains.

La chambre côté rue profite d'une mezzanine et la chambre côté jardin a accès à une terrasse située sur la toiture plate.

Des lucarnes seront créées pour donner plus de volume, de vues et de lumière aux espaces sous combles.

### Aspect général :

Le volume général et l'aspect de la maison sont conservés.

Les lucarnes permettront d'avoir des volumes plus spacieux et lumineux.

Elles seront quasiment invisibles depuis la rue ; la corniche est très débordante (environ 50 cm) et le volume du bow-window accentue cet effet.

Il n'y aura pas d'impact d'ombrage sur les maisons voisines.

La rénovation consiste aussi à répondre aux normes actuelles des performances énergétiques;

Une isolation en XPS sera appliquée du côté intérieur du mur de la façade rue pour préserver l'aspect actuel de la façade en briques avec bandeaux en pierre blanche.

Une isolation en EPS grafité noir de 16 cm sera appliquée du côté extérieur du mur de la façade jardin et recouvert plaquettes de briques blanches à grises.

Une isolation en PIR de 6 cm sera posée sur le sol du rez-de-chaussée.

Une isolation en Laine Minérale de 24 cm sera réalisée en toiture.

Une isolation en PIR de 16 cm sera posée sur la toiture plate (toiture verte et terrasses).

Les châssis existants seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc du côté rue en conservant le style original de la maison (croisillons) et des châssis en PVC gris anthracite du côté jardin, double vitrage k.1.0. La porte d'entrée sera également en bois peint en anthracite.

### Déroptions et remarques:

Le style classique de façade du côté de la rue sera conservée.

La pose de lucarne rue est en recul du nu de la façade principale de 30 cm mais de 100 cm par rapport au nu de la façade du bow-window. La corniche existante a un débordement de 45 cm.

Le mur intérieur existant a une hauteur de 76 cm et ne permet pas un recul plus important de la lucarne si l'on veut bénéficier d'une fenêtre adéquate (allège de 90 cm et hauteur de fenêtre 125 cm).

Le recul par rapport aux limites parcellaires est de 100 cm et la largeur ne dépasse pas 75% de la largeur totale de la toiture.

La pose de lucarne arrière n'est pas en recul de la façade principale (toiture en pente) mais en recul de 550 cm par rapport au plan de la façade du volume arrière.

Le recul par rapport aux limites parcellaires est de 100 cm et la largeur ne dépasse pas 75% de la largeur totale de la toiture.

Une toiture terrasse est située sur le volume secondaire à toiture plate et est limitée par une toiture verte.

La toiture verte et les grandes cheminées empêchent les vues directes chez les voisins.

M Jules, Jérôme et Edouard Bruyneel, propriétaires.

Me Angenot, architecte.