

Demande de permis d'urbanisme : rue Verte 181 à 1030 Schaerbeek

Note explicative

Sur une parcelle de 478 m², la demande porte sur un changement d'affectation d'un entrepôt (anciennement ateliers) au rez-de-chaussée et entresol vers 3 logements et d'un rehaussement du logement unifamilial.

En situation de fait, les maîtres de l'ouvrage, entrepreneur, devaient, il y a plusieurs années, disposer d'un logement en urgence avec leurs jeunes enfants. Pour des raisons privées, la maison qu'ils occupaient devait être libérée.

Disposant d'un bien dont la partie arrière était inoccupée, au numéro 181 de la rue Verte, ils ont aménagé 1 vaste logement de 255 m².

Sur la grande façade latérale les seules interventions pour apporter de la lumière sont 2 grands châssis de 8,35 m² et de 9,70 m².

Il est vrai qu'il y a un déficit d'éclairement selon le RRU mais l'aménagement est très esthétique. Ils souhaitent et plusieurs avant-projet avec autre bureau, le montre, réaliser dans les sous-sols l'aménagement en logement et pour ce faire, envisage d'excaver pour retrouver au niveau du sous-sol existant un jardin avec des terrasses.

Pour offrir d'avantage de façade éclairante, ils consentent à certains travaux, comme des ouvertures dans une toiture existante etc..

Dans le bâtiment avant, le logement unifamilial, (LOGT 1) est maintenu et une chambre parentale est souhaitée en réalisant, en retrait par rapport à la rue, un rehaussement. Il y aurait alors 5 chambres.

Le LOGT 2 est constitué par 9 chambres d'étudiant et non 10 comme autorisé. Une plus grande chambre plus confortable est réalisée en réunissant 2 très petites chambres.

Un logement de 3 chambres (LOGT 3 : 162 m² de superficie plancher) prend place dans l'entrepôt au rez-de-chaussée arrière, plus bas de 5 marches.

Au niveau de ce second logement de 2 chambres (LOGT 4 : 148 m² de superficie plancher), il y aurait une terrasse privative (20m²) en supprimant une dalle au niveau des logements étudiants.

Le logement LOGT 5 en duplex, 2 chambres : 140 m² de superficie plancher), disposerait tant d'une partie du jardin que d'une terrasse.

C'est au niveau de la cour basse existante et attenante au sous-sol qu'il est possible de développer un jardin (50 m²) et terrasse (15 m²) de pleins pieds.

La zone de cour et jardin faisant près de 70 m², comprenant l'allée depuis l'escalier commun qui relie le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin et qui permet les accès vers le LOGT 4 et le LOGT 5.

Au niveau des façades dans cet intérieur d'îlot, sur la façade en fond de parcelle, du duplex, on peut voir des baies agrandies et apportant une lumière généreuse.

En façade à rue, ils souhaitent maintenir les châssis à simple vitrage, d'origine et les volets existants en bois du rez-de-chaussée. Ils sont à repeindre en blanc
Ils seront doublés par des fenêtres doubles intérieures.

Prévoir des divisions (impostes et double ouvrant) n'est pas une typologie absolue surtout ici avec une façade si particulière.

Quelques exemples sont visibles tout autour de la maison communale de Schaerbeek (rue Royale Sainte-Marie, rue Hiel,...avec des châssis simples ouvrant et imposte mais les hauteurs de baies sont à plus de 2 m.

Ici, il y a une hauteur de 1,80 m et une largeur de 85 cm.

Les proportions en cas de division ne seront pas esthétiques et une réduction drastique de l'éclairage sera faite.

Toutes les caractéristiques et l'esthétique de la façade sont rigoureusement maintenues.

La double porte cochère est un ouvrage d'art réalisé par des artisans marocains et est en bois d'acajou.

Dans l'entrée cochère, les baies et toute l'esthétique (encadrements et pierre blanches, etc...) sont maintenus.

L'escalier de secours initial, depuis le premier étage (niveau des chambres d'étudiant) est remplacé par un autre escalier métallique, moins large (1,00 m) mais qui arrive à un nouveau niveau qui est ce rez-de-jardin.

L'aménagement de ces 3 logements est tout à fait convivial, comme recherché par les maîtres de l'ouvrage. Les espaces, compte tenu de la configuration des lieux, sont extrêmement généreux.

Fait à Schaerbeek, le 13 mai 2024.

L'architecte ; Deramay Pierre.