



## **NOTICE EXPLICATIVE**

### **DEMANDEUR**

### **ADRESSE**

Chaussée de Louvain 506-508  
1030 Schaerbeek  
Division : 5    Section : C    N° : 88w4 et 88x4

### **ANALYSE DU SITE :**

- Affectations : zones de forte mixité
- Espaces structurants
- Zone d'accessibilité : B
- Zone liée aux enseignes
- Zone liée aux publicités
- Bien inscrit dans l'Inventaire IrisMonument
- Règlement communal d'urbanisme (RCU) applicable
- Pas de PPAS
- Zone hors ZICHEE

### **OBJET DE LA DEMANDE**

1. Modification du nombre de logements dans une maison de rapport :
  - Création d'un appartement 2 chambres dans le vaste espace sous les versants de toitures du bâtiment à rue.
  - Création d'un appartement 2 chambres au premier étage de l'entrepôt dans le fond de la cour.
2. Création d'un chien assis sur le versant arrière de la toiture du bâtiment à rue.
3. Création d'une terrasse avec une toiture végétale sur la toiture plate à l'arrière du bâtiment à rue.
4. Modification de la toiture à versants vers une toiture plate végétalisée et isolée de l'annexe dans le fond de la cour arrière.
5. Amélioration de l'imperméabilisation de la cour arrière.
6. Modification et régularisation de l'aménagement l'appartement du Rez de chaussée du bâtiment à rue.
7. Suppression des couvertures en tôles ondulées (non conformes) de la cour arrière.
8. Réaménagement des caves et création de locaux vélos et poussettes pour les appartements.



## **SITUATION DE DROIT :**

Maison de rapport de style BAUX-ARTS construit par l'architecte Achille Michel en 1917.

Façade enduite, à refends au rez-de-chaussée et faux-joints aux étages, rehaussée de pierre blanche.

Élévation de quatre niveaux et trois travées, symétrique aux étages.

Travée axiale d'entrée, plus étroite et percée de petites fenêtres jumelles. Les latérales flanquées de pilastres colossaux et devancées à chaque étage d'un balcon ou balconnet de plan chantourné. Baies à arc en anse de panier ou en plein cintre, frappé pour la plupart d'un cartouche.

Au rez-de-chaussée, fenêtre à seuil abaissé en 1938, porte piétonne sous imposant mascarons et porte cochère.

Consoles ouvragées sous les balcons et la corniche en pierre bleue.

Garde-corps en fer forgé, ceux des balcons des étages supérieurs limités à la largeur de la porte-fenêtre.

Portes vitrées en fer forgé.

Châssis en bois moulurés comportant des arcs (couleur inconnu).

La propriété est un ensemble de 2 terrains dont les numéros cadastraux sont les suivants : 88w4 et 88x4.

La maison à rue implanté sur le terrain cadastré : 88w4, est une Maison de rapport Bruxelloise avec 7 appartements.

1 appartement d'une chambre au Rez de chaussée et 6 appartements d'une chambre chacun situés au 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages (2 appartements par étage). Les appartements comportent des balcons entrant en façade arrière avec des garde-corps en fer d'une hauteur de 90cm.

Une annexe de 13m<sup>2</sup> au Rez de chaussée fait apparaître une cuisine et arrière-cuisine donnant sur une terrasse privative pour l'appartement du Rez de chaussée.

Sous les versants de la toiture un vaste espace de 2 niveaux existe. Les plans de droit ne précisent pas l'affectation de l'espace sous toiture.

Dans le fond de la cour intérieure et sur le terrain cadastré 88x4, un vaste entrepôt de 2 niveaux (Rez+1+toit à versants) existe. Selon les informations urbanistiques il a été transformé en 1920.

La maison à rue comporte 2 numéros de police : 506 et 508.

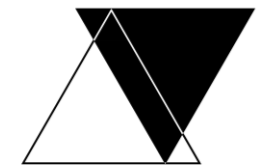
Le voisin N° 504 est une maison bruxelloise d'habitation avec 1 niveau en moins (R+2+toit)

Le voisin N° 10 est un vaste commerce (Colruyt) avec une hauteur égalant 2 niveaux + toiture plate.

## **SITUATION DE FAIT :**

Observations de la situation de fait.

- Remplacement des châssis de la façade avant par des châssis en PVC blanc.
- Couverture de la terrasse de l'appartement du Rez de chaussée par une tôle ondulée.
- Couverture partielle de la cour arrière par des tôles ondulées.
- Aménagement de 2 studios non conformes au plan de droit à l'étage R+4 sous toiture.
- Création d'une porte de sortie (en chien assis) sur le versant arrière de la toiture du bâtiment à rue donnant accès vers la plateforme /terrasse depuis le studio de gauche du R+4
- Installation d'un garde-corps métallique sur la plateforme arrière du bâtiment à rue au Niveau R+4.
- L'escalier en colimaçon présent dans les plans de droit donnant accès vers la cour depuis les appartements du 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étage est inexistante.
- L'annexe en façade arrière du bâtiment à rue de 13 m<sup>2</sup> affecté à la cuisine présente une hauteur de 2.21m de hauteur donc non conforme aux espaces habitables selon le RRU
- Aucun local vélos / poussettes / poubelle / entretien, n'est réservé dans le bâtiment.
- Les caves bien que vastes ne sont pas subdivisées afin d'assurer 1 cave par logement.
- Les portes des appartements de l'immeuble à rue ne présentent pas tous les caractéristiques requises par le SIAMU à savoir EI 30.



- La hauteur des garde-corps des balcons de la façade arrière est insuffisante pour les normes SIAMU (min 110)
- Des travaux d'isolation sont effectués dans l'état de fait :
  - La toiture à versant du bâtiment à rue est isolée entre chevrons avec isolation Laine de Roche de 18 cm et des velux sont installés.
  - La toiture plate (plateforme en partie arrière du bâtiment à rue au-dessus de la 3<sup>e</sup> travée du R+3 est isolée par une isolation PIR avec pente intégrée dont la hauteur minimum d'isolation au bord de la gouttière est de 14 cm.

## **PROJET :**

### **1. Modification du nombre de logements dans une maison de rapport :**

- Création d'un appartement 2 chambres dans le vaste espace sous les versants de toitures du bâtiment à rue.
- Création d'un appartement 2 chambres au premier étage de l'entrepôt dans le fond de la cour.

### **2. Création d'un chien assis sur le versant arrière de la toiture du bâtiment à rue.**

### **3. Création d'une terrasse avec une toiture végétale sur la toiture plate à l'arrière du bâtiment à rue.**

### **4. Modification de la toiture à versants vers une toiture plate végétalisée et isolée de l'annexe dans le fond de la cour arrière.**

### **5. Amélioration de l'imperméabilisation de la cour arrière.**

Vu le vaste volume sous toiture du bâtiment à rue, comportant 2 niveaux sous versants, le projet prévoit la suppression des 2 studios de la situation de fait pour aménager un appartement de 2 chambres conforme en tout point à l'ensemble du Titre II du RRU \_ normes d'habitabilité du logement.

Le nouvel appartement 2 chambres se présente avec une superficie totale de 86 m<sup>2</sup> avec une mezzanine de 10 m<sup>2</sup> ouverte sur le séjour accessible par un nouvel escalier en colimaçon.

La toiture est totalement isolée par un isolant Laine de roche de 23cm entre chevrons.

Deux nouveaux velux sont prévus sur le versant avant de la toiture pour assurer l'éclairage requis pour la mezzanine.

Un nouveau chien-assis est créé sur le versant arrière de la toiture. Le chien-assis doté d'une porte-fenêtre coulissante donne accès à une terrasse aménagée sur la plateforme arrière du bâtiment.

Le chien-assis assurant une hauteur sous plafond de 2,57 m à une largeur de 3,57 m pour une largeur totale de la façade de 9,13 m, soit moins que 2/3 de la largeur de la façade.

La terrasse de 21 m<sup>2</sup>, d'une profondeur de 3,65 m et d'une largeur de 5,55 m, est une terrasse sur plots installée sur la toiture plate isolée.

Le reste de la plateforme est végétalisé pour un total de 23 m<sup>2</sup>.

Le garde-corps de la terrasse est modifié afin d'assurer une hauteur de 1.10m (norme SIAMU).

La construction mitoyenne gauche, N° 510, est un commerce (Colruyt), dont la toiture plate est de 2,5 niveaux (soit 9,94 m) plus bas que le niveau du mur mitoyen latéral gauche limitant la terrasse.

Depuis le niveau de la nouvelle terrasse, le mur mitoyen existant s'élève sur une hauteur de 1,30 m (conforme au SIAMU).

Vu l'affectation et la différence de hauteur du voisin, il est considéré que l'installation d'un panneau brise-vue sur le mur mitoyen est inutile.

La construction dans le fond de la cour est un vaste volume de 2 niveaux R+0 et R+1 dont la surface totale est de 252m<sup>2</sup> (126m<sup>2</sup> par niveau). Dans les plans de droit elle est entièrement affectée à un entrepôt.

Le Rez de chaussée est principalement un espace ouvert d'entreposage.

L'étage est subdivisé en plusieurs pièces contenant un WC, une douche, une cuisine.

L'accès à l'étage est privatif et non communiquant avec l'espace de stockage du Rez de chaussée.

La construction est dotée d'une toiture à versants recouvert de membrane bitumeuse.

Considérant l'environnement calme d'un intérieur d'ilot donnant sur un nouveau jardin verdurisé (nouvel aménagement de la cour intérieure en espace vert /jardin), considérant l'affectation d'une partie de l'entrepôt à un local vélos pour le bâtiment à rue, considérant la diminution des m<sup>2</sup> de l'entrepôt au Rez+0, (passant de 126m<sup>2</sup> à



67m<sup>2</sup>), considérant la non-praticité de l'utilisation en tant qu'entrepôt du 1<sup>er</sup> étage, considérant l'ajout de l'appartement de 2 chambres dans le bâtiment à rue qui permet une mixité de logements dans l'ensemble de l'habitation qui jusqu'à présent ne comportait que des appartements 1 chambre ; considérant la possibilité de location de l'entrepôt en tant qu'atelier, il est envisagé d'appuyer la mixité créant un nouvel appartement de 2 chambres (type loft) au 1<sup>er</sup> étage de la construction.

Le logement et l'atelier/entrepôt peuvent être loués séparément ou combiné (par un artiste ou un artisan).

Pour la création du nouvel appartement au 1<sup>er</sup> étage de l'entrepôt nous envisageons la transformation de la toiture à versant (désuète) vers une toiture plate isolée et verdurisée de 109 m<sup>2</sup>.

Pour répondre aux normes de SIAMU, pour assurer une issue de secours depuis l'appartement en tout circonstances, une coursive métallique en caillebotis est créée au 1<sup>er</sup> étage.

La coursive est accessible depuis les portes /châssis de toutes les pièces de l'appartement et permet une échappatoire par un escalier directement vers la cour intérieure.

La coursive sert aussi de terrasse pour l'appartement.

Le nouvel appartement est un appartement de 2 chambres d'une superficie totale de 155m<sup>2</sup>.

128m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage et 27 m<sup>2</sup> au Rez de chaussée servant d'un 1<sup>er</sup> hall d'entrée dans l'habitation.

Le hall d'entrée de l'appartement du Rez de chaussée comporte un local vélos et cave privative.

Une porte EI 30 à fermeture à clef est créée entre l'atelier et le hall d'entrée de l'appartement dans le cas où les 2 espaces seraient loués par un même locataire.

La coursive est prévue en acier galvanisé en structure poutre/ colonnes métalliques avec revêtement et garde-corps en caillebotis métallique.

D'une profondeur de 2.5m par rapport à la façade elle se développe sur la largeur totale de la façade (14.69m) de la construction.

La superficie totale de la coursive est de 30 m<sup>2</sup>.

Le nouvel appartement de 155 m<sup>2</sup> est conforme en tout point à l'ensemble du Titre II du RRU \_ normes d'habitabilité du logement.

La façade avant de l'entrepôt est entièrement isolée + crépis en blanc.

Les baies de fenêtres sont modifiées sur la façade en créant des ouvertures plus grandes (porte /fenêtres) afin d'assurer la luminosité requise dans les pièces habitables et l'évacuation de secours depuis toutes les pièces en cas d'incendie vers la coursive extérieure.

Le plafond de l'entrepôt du Rez de chaussée est isolé par un isolant PIR selon la proposition PEB, afin d'assurer une meilleure isolation de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage (Volume chauffé). (Le hall d'entrée au Rez de chaussée, séparé de l'appartement par une 2<sup>e</sup> porte n'est pas considéré comme volume chauffé).

La nouvelle toiture plate est isolée entre structure par de la laine de roche de 23 cm + une isolation PIR avec pente intégrée 12 cm au point le plus bas.

Une toiture végétale est prévue sur la toiture plate.

Des lanterneaux amenant la lumière zénithale dans le fond des pièces sont prévus sur la toiture plate.

Ainsi le nombre de logements est modifié dans l'ensemble de la propriété passant de 7 à 9.

Aux 7 appartements d'1 chambre de la situation de droit le projet ajoute 2 appartements de 2 chambres.

De cette manière la mixité dans les logements est promue.



La cour arrière entièrement bétonnée et imperméable est modifiée dans le projet.

Une partie de la cour (35 m<sup>2</sup>) est transformé en jardin planté. Vue la fonctionnalité d'entrepôt du bâtiment arrière maintenue, bien que aucun espace de stationnement ne soit réservé dans la situation de droit, ni ajouté dans le projet un accès aux véhicules par l'accès cochère est existante et maintenue. Pour permettre l'accès aux véhicules mais aussi assurer le maximum de perméabilité du terrain le reste de la cour (92m<sup>2</sup>) est revêtu de dalles gazon à la place du revêtement en béton de la situation de fait. L'accès piéton vers le nouveau local vélos, l'entrepôt et le nouvel appartement dans le bâtiment arrière est assuré par des dalles en pas japonais implantés entre les dalles gazon créant un cheminement vers la partie arrière de la cour.

L'intérieur d'ilot est ainsi réorganisé en espace commun verdurisé offrant in microclimat paisible pour l'ensemble des habitants.

#### **6. Modification et régularisation de l'aménagement l'appartement du Rez de chaussée du bâtiment à rue.**

L'appartement d'une chambre au Rez de chaussée du bâtiment à rue comporte une annexe en façade arrière dans les plans de droit affecté à une cuisine.

Vue la situation de fait, la hauteur sous plafond de l'annexe est de 2.21m et ne peut donc selon le RRU être considéré comme un espace de vie.

De plus dans la situation de fait la communication entre l'appartement et l'annexe est assuré par un couloir annexé à la baie de la façade arrière ainsi réduisant la luminosité dans l'espace de vie de l'appartement.

Le projet prévoit la suppression de ce couloir en désolidarisant l'annexe de l'appartement ainsi en rétablissant la luminosité naturelle du séjour initiale.

La porte dans la grande baie centrale entre les 2 pièces à l'arrière est supprimée afin de transformer la totalité de l'espace en un séjour+ cuisine de 28m<sup>2</sup>.

Une dérogation pour la surface éclairante insuffisante pour le séjour de l'appartement est demandée. (Situation existante de surface d'éclairage naturel de 5.0m<sup>2</sup> au lieu de 5.6 m<sup>2</sup> selon RRU)

L'annexe étant ainsi indépendante de l'appartement est affecté à un atelier ou bureau dans le projet.

Dans la situation de fait la salle de bain est aménagée dans l'espace bureau de la situation de droit et la chambre est aménagé dans la pièce en façade à rue à la place du salon dans la situation de droit. Le projet demande ainsi la régularisons de l'aménagement de la situation de fait pour la salle de bain et la chambre tout en modifiant et améliorant l'aménagement du séjour.

#### **7. Suppression des couvertures en tôles ondulées (non conformes) de la cour arrière.**

Les couvertures en tôle ondulés de la cour observée dans la situation de fait sont supprimés dans le projet.

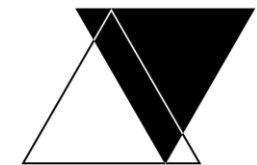
La terrasse privative de l'appartement du Rez de chaussée est ainsi découverte et un nouveau garde-corps métallique est prévue autour de cette terrasse.

La terrasse de 15m<sup>2</sup> est entourée de plantations ainsi la rendant encore plus privative par rapport à la cour/jardin arrière commune.

#### **8. Réaménagement des caves et création de locaux vélos et poussettes pour les appartements.**

Les caves du bâtiment à rue sont réaménagés afin d'assurer une cave par logement, un local poubelles, un espace entretien.

Dans le bâtiment arrière 36 m<sup>2</sup> de l'entrepôt existant est affecté à un local vélos/ poussettes pour les appartements du bâtiment à rue. Ainsi pour 9 chambres au total (7 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambre) un minimum 9 stationnement vélos sont créés bien que l'espace permettrait d'avoir 2 ou 3 vélos supplémentaires en s plus des poussettes.



### **Autres points de la demande.**

- **FACADE AVANT**

Bien que les châssis de la façade avant soient remplacés par des châssis en PVC blanc, le projet prévoit de maintenir la situation de droit à savoir des châssis en bois moulurés identiques aux châssis initiales (façade inscrit dans l'inventaire de Iris monuments).

Le maître d'ouvrage ne peut assurer pour le moment la modification des châssis pour questions budgétaire cependant s'engage à les remettre tel que dans la situation de droit lors de leur changement dans le futur ou dans le cas de vente de l'immeuble.

Les plans de droit ne précisant pas la couleur des châssis de la façade avant nous proposons la couleur bois naturel qui serait en harmonie avec la façade beige.

Il est aussi important de stipuler que la façade des plans de droit est légèrement différente de la façade réellement construite. (1 étage en moins)

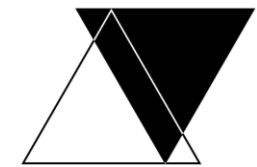
Le projet demande la régularisation de la façade réellement construite.

### **SIAMU**

- Les garde-corps de la façade arrière du bâtiment à rue étant d'une hauteur de 90 cm le projet prévoit l'ajout de ferronneries afin d'assurer une hauteur de 1.10 m pour se conformer aux règlements de sécurité du SIAMU.
- Les portes d'entrées des appartements sont modifiées vers des portes EI 30 pour se conformer aux règlements du SIAMU.
- Des extincteurs sont prévus sur les paliers
- Des détecteurs incendie sont prévus dans chaque unité de logement et dans les communs
- Les indications des issues de secours sont prévus dans les couloirs et la cage d'escalier.

### **PEB**

- **Situation de fait**
  - La toiture plate du bâtiment à rue est isolée d'un isolant PIR de 12 cm
- **Projet**
  - La toiture à versants du bâtiment à rue est isolée par un isolant laine de roche de 23 cm entre chevrons.
  - Les parois verticales du nouveau chien assis du bâtiment à rue sont isolées entre structures en bois de 16 cm de laine de roche + une isolation PIR de 12 cm derrière le parement en panneaux gris.
  - La toiture du chien assis est isolée entre structure en bois de 16 cm de laine de roche + Isolation PIR de 12 cm sous membrane d'étanchéité.
  - La nouvelle toiture plate du bâtiment arrière est isolée entre le gitage de 23 cm de laine de roche + isolation PIR avec pente intégré de minimum 10 cm.
  - La façade du bâtiment arrière est isolée par une isolation EPS de 16 cm.
  - Bien que le volume chauffé à considérer dans la PEB ne concerne uniquement le 1<sup>er</sup> étage (Rez de chaussée non considéré comme habitation chauffée), la façade du Rez de chaussée est isolée pour des raisons esthétiques.
  - Afin d'assurer une isolation optimale le plafond de l'atelier, du local vélo et du hall d'entrée de l'appartement situés au Rez de chaussée de l'immeuble arrière sont isolés par une isolation PIR 10 cm.
  - Le hall d'entrée de l'appartement situé au Rez de chaussée n'est pas considéré comme volume chauffé pour la PEB (une seconde porte assure la séparation du volume chauffé entre le hall d'entrée et la cage d'escalier donnant accès au logement du 1<sup>er</sup> étage.



- Les nouveaux châssis sont prévus avec un coefficient d'isolation **k** de minimum 1.0.
- Les 2 nouveaux appartements sont équipés de chaudière à gaz à condensation individuel.
- Le système de ventilation des 2 appartements est un système **C**, fonctionnant avec des amenées d'airs par des invertissements dans les locaux secs et des évacuations par des ventilateurs mécaniques dans les locaux humides.

### **DÉROGATIONS DEMANDÉES :**

#### **RRU\_ Titre II\_ Article 10\_ ECLAIRAGE NATUREL :**

- Appartement N° 1 : R+0

Dérogation demandée pour l'éclairage naturel dans le séjour de l'appartement 1 chambre existante situé au Rez de chaussée du bâtiment à rue.

À la suite de la demande communale la porte entre les 2 pièces en enfilade est enlevée afin de former un séjour de 28m<sup>2</sup> conforme au RRU.

La baie de la façade arrière existante et inchangée dans le projet permet un éclairage naturel de 5.00m<sup>2</sup> au lieu de 5.6m<sup>2</sup> imposé par le RRU pour une surface de séjour de 28 m<sup>2</sup>.

#### **RRU\_ Titre I\_ Article 13\_ MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMÉABLE :**

##### **Espace cour / jardin en intérieur d'îlot.**

La dérogation est demandée pour une surface perméable de 71 % du terrain au lieu de 50 % exigé par le RRU.

La situation de droit de l'espace cour en intérieur d'îlot est inconnue.

La situation existante se présente avec une cour entièrement bétonnée et imperméable sur la totalité de la surface.

Vu le peu d'informations sur la situation de droit et l'existence de l'entrepôt conforme à la situation de droit dans le fond du jardin, il est supposé que la situation de droit elle-même se présentait avec une cour totalement imperméable.

Le projet prévoit cependant la modification et l'amélioration de la perméabilité de la cour.

Le terrain mesure 434 m<sup>2</sup>.

Les constructions existantes cumulées présentent une surface imperméable totale de 276 m<sup>2</sup> (Bâtiment à rue : 135 m<sup>2</sup> / annexe au rez-de-chaussée du bâtiment à rue : 13 m<sup>2</sup> / Entrepôt : 128 m<sup>2</sup>)

La terrasse du rez-de-chaussée (15 m<sup>2</sup>) et les revêtements pavés (chemins d'accès pour l'entrepôt de 18 m<sup>2</sup>) dans le projet présentent un ensemble de 33 m<sup>2</sup> imperméables.

Ainsi, une totalité de 309 m<sup>2</sup> de surface imperméable sur un terrain de 434 m<sup>2</sup> ; soit 71 %.

Dans la situation projetée, les 125 m<sup>2</sup> restants sont rendus perméables. 92 m<sup>2</sup> sont revêtus de dalles gazon et 28 m<sup>2</sup> sont transformés en jardin planté.

Le projet, bien qu'en n'atteignant pas le pourcentage de perméabilité du terrain imposé par le RRU, améliore considérablement la situation existante.

De plus, un ensemble de 132 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée est aménagé sur la nouvelle toiture plate de l'entrepôt ainsi que sur la plateforme de la toiture du R+3 du bâtiment à rue.



### **Autres points concernant les dérogations.**

**Les 6 appartements d'une chambre situés aux 1er, 2e et 3e étages du bâtiment à rue sont conformes à la situation de droit et ne font pas partie de l'objet de la demande.**

**Les éventuelles observations de manquements au Titre II du RRU concernant l'éclairage naturel ou les surfaces minimums ne sont pas répertoriés ni demandés et, si dérogations il y a, elles sont considérées comme accordées dans la situation de droit.**

**Les éventuelles observations de manquements au Titre I du RRU concernant les gabarits des constructions existants ne sont pas répertoriés. si dérogations il y a, elles sont considérées comme accordées dans la situation de droit. Le projet ne modifie pas les gabarits de l'existant.**

**La création du chien assis sur le versant arrière du bâtiment à rue respecte le RRU en terme gabarit et implantation.**

**La modification de la toiture à versant vers une toiture plate n'est en réalité qu'une diminution du volume générale.**

**La hauteur du mur acrotère est maintenue à la hauteur de la corniche existante la plus haute du bâtiment arrière. À savoir 6.68 m par rapport au niveau de référence 0.00m ou 6.98 m par rapport au niveau du sol du fond du jardin.**