

## **NOTE EXPLICATIVE**

### **Concerne:**

54, Rue Jan Blockxx  
1030 Schaerbeek, Bruxelles  
Div.2/Sec.A/N°436r2

### **Propriétaires:**

.

### **Architecte:**

Le projet présenté concerne la division d'une maison d'habitation en trois appartements avec modification du volume. La division proposé implique l'obtention de trois appartements distincts avec les caractéristiques suivantes:

- 1) Rez-de-chaussée : appartement avec une chambre à coucher et un accès au jardin. La surface brute de l'appartement est de 53,1 m<sup>2</sup>.
- 2) Premier étage : appartement de type STUDIO d'une surface brute de 41 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 8,7 m<sup>2</sup>.
- 3) Deuxième et troisième étage : appartement en duplex avec deux chambres à coucher. La surface brute de l'appartement est de 98 m<sup>2</sup>.

Tous les logements respectent la norme RRU, Titre II, Normes d'habitabilité des logements en ce qui concerne les dimensions minimales des pièces.

En sous-sol, nous proposons de localiser des espaces communs :

- Un local permettant de stocker les déchets ménagers
- Un local permettant de stocker des véhicules à deux roues non motorisés et des poussettes, avec la possibilité d'y ranger trois vélos
- Un local permettant de stocker le matériel nécessaire au nettoyage des parties communes
- Trois espaces de rangement associés à chaque appartement, ainsi qu'une salle technique.

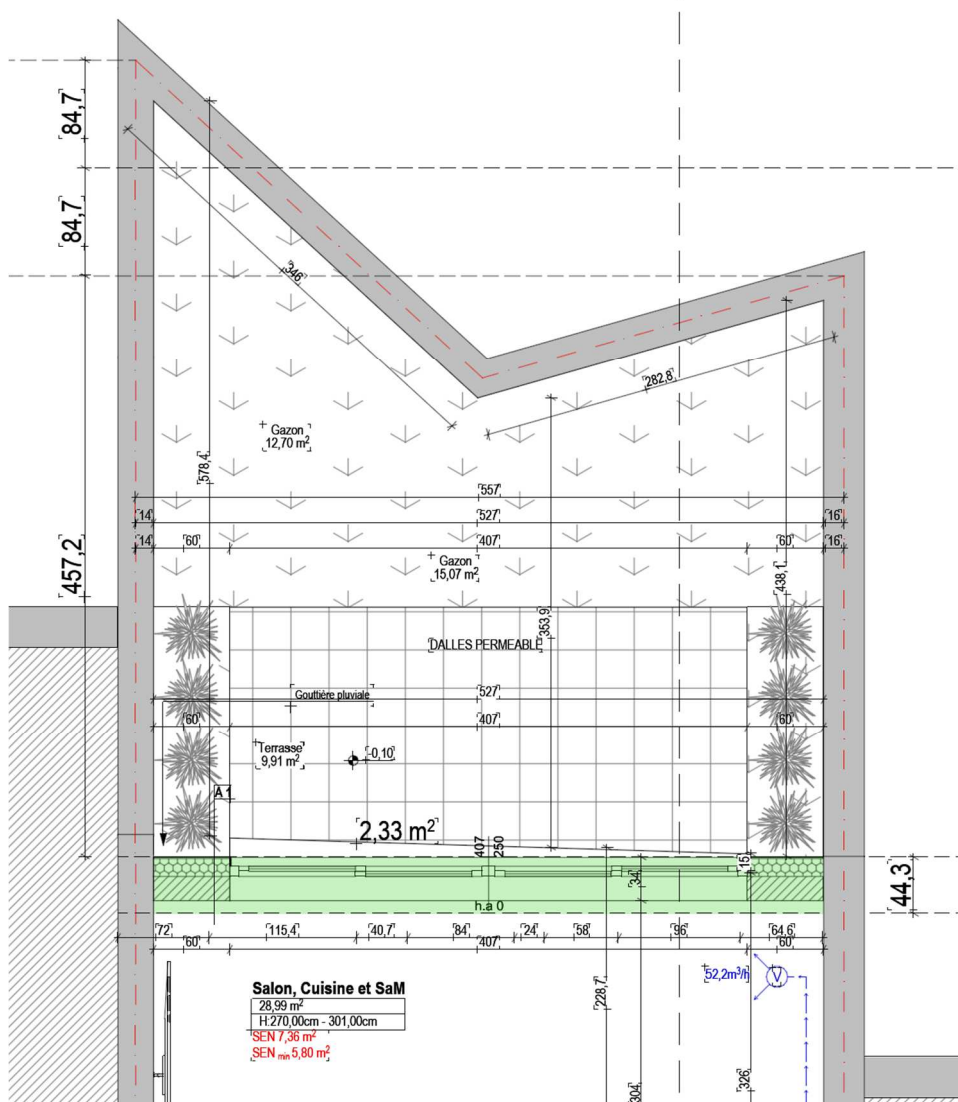
L'extension de la maison concerne le troisième étage du côté du jardin et n'est pas visible depuis l'espace public. Cette extension nous permettra d'obtenir un espace supplémentaire, permettant la création d'un appartement de type duplex, apportant ainsi de la diversité aux logements du bâtiment. La modification de la pente du toit, passant d'un toit à deux versants à une mansarde avec lucarne intégrée, s'harmonise esthétiquement avec le voisinage et ne dépasse pas ses dimensions.

Sur la façade arrière, nous prévoyons d'agrandir les ouvertures des fenêtres afin d'améliorer l'éclairage naturel des parties résidentielles des appartements.

**DEROGATION et MOTIVATION:**

- Explication et motivation :** Il est possible de faire un toit vert sur une partie du toit plat du rez-de-chaussée en dehors de la surface destinée à la terrasse. La surface du toit vert serait alors de +/- 8,28 m<sup>2</sup>

- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (dépassement des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle)**



**Explication et motivation :** La parcelle est irrégulière et en tenant compte de la profondeur moyenne de la parcelle, la dérogation est de 44,3 cm, soit environ 2,33 m<sup>2</sup>. La situation est légèrement améliorée par rapport à la situation existante grâce à la proposition de rectification de la façade arrière du rez-de-chaussée.

- **dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)**

**Explication et motivation :** Dérogation par rapport au rapport entre la surface vitrée et la surface du sol. Dans la chambre au rez-de-chaussée, en raison du maintien du caractère individuel de la façade ainsi que de la forme des fenêtres, il est impossible d'ajuster la taille de la vitre à la surface de la chambre.

SEN min 2.8, SEN projetée 2.14m<sup>2</sup>

- **dérogation à l'art.35 du Titre I du RCU (Collecte des eaux pluviales)**

**Explication et motivation :** La citerne figurant sur les plans de la situation de droit n'existe pas dans la situation de fait. Elle avait une capacité d'environ 1500L. Les anciens propriétaires ont supprimé la citerne lors des travaux d'agrandissement du rez-de-chaussée.

Notre projet réduit la surface construite par rapport à la situation de fait. Nous proposons de remplacer les surfaces dures existantes par une terrasse perméable et d'ajouter environ 8,28 m<sup>2</sup> de toit vert sur le toit plat.

Le projet, par rapport à la situation de droit, augmente la surface construite de seulement +/- 18 m<sup>2</sup> et la réduit d'environ 0,5 m<sup>2</sup> par rapport à la situation de fait. La surface imperméable, par rapport à la situation de droit, est également réduite d'environ 1 m<sup>2</sup> dans le projet.

- **RRU, Titre II, Article 2, 5° superficie nette éclairante**

Dérogation par rapport au rapport entre la surface vitrée et la surface du sol. Dans la chambre au rez-de-chaussée, en raison du maintien du caractère individuel de la façade ainsi que de la forme des fenêtres, il est impossible d'ajuster la taille de la vitre à la surface de la chambre.

SEN min 2.8, SEN projetée 2.14m<sup>2</sup>

### **MOTIVATION DU PROJET :**

L'aménagement et la division de la maison ont changé à plusieurs reprises au fil des ans. Cette maison a déjà fonctionné en tant que trois unités résidentielles distinctes, comme en témoigne l'historique des compteurs joint.

La diversité des tailles d'appartements et des espaces communs assurés répond aux normes actuelles RRU, offrant un confort de vie total aux futurs résidents. L'adaptation du bâtiment aux normes thermiques actuelles est un autre avantage. La proposition de rénovation concerne également tous les aspects techniques, démontrant ainsi que le propriétaire aborde sérieusement la question. Les matériaux proposés pour la façade avant sont de haute qualité et font référence au caractère historique de la ville.

**Propriétaire :**