[redacted]

[redacted]

Note explicative

<u>Situation du bien</u> :

98 avenue Émile Max

1030 Schaerbeek

Rénovation d'un immeuble de 4 logements

Situation de droit

Les permis suivants ont été délivrés pour le bien :

Autorisation de bâtisse visant à "construire une maison", délivrée le 16 août 1910 par l'Administration communale de Schaerbeek.

Selon les RU du 7 décembre 20220 :

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Sous-sol :** locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée :** 1 logement
- **Étages 1 à 3 :** 1 logement par étage
- **Combles :** locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 4 logements

[redacted]

Situation existante

Il s'agit d'un immeuble de rapport de 4 entités de logement, conformément aux RU du 7/12/2020, et organisé comme suit :

- Sous-sol : 5 caves et buanderie
- Rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre. La chambre est située en façade avant et donne sur un grand hall d'entrée donnant accès à une salle de bain, un WC, la cuisine et le séjour en façade arrière. On accède à la terrasse par le séjour ou la cuisine. Des escaliers permettent d'accéder à la buanderie en sous-sol ;
- 1er étage : 1 appartement 1 chambre. La chambre est située en façade avant et donne sur le séjour en enfilade sur la salle à manger. Le WC et la cuisine donnent sur la salle à manger en façade arrière. La fenêtre de la cuisine donne sur un balcon. Une salle de bain est accessible via le séjour.
- Entre-sol : une buanderie est aménagée à l'entre-sol.
- 2eme étage : 1 appartement 1 chambre. La chambre est située en façade avant et donne sur le séjour en enfilade sur la salle à manger. Le WC et la cuisine donnent sur la salle à manger en façade arrière. Une salle de bain et un réduit sont accessibles via la chambre.
- 3eme étage : 1 appartement 1 chambre. La chambre est située en façade arrière et donne sur le séjour. Le WC, la cuisine et une salle de douche donnent sur la salle à manger en façade avant. La chambre donne sur une terrasse en façade arrière.
- 4eme étage : grenier
- Combles : grenier

Situation projetée

Le projet a pour objectif de moderniser et de rendre plus confortables les unités de logement existantes et reconnues.

Le souplex organisé aux sous-sol et rez-de-chaussée, tient compte des exigences posées à l'article 9 du titre II du RCU (« Logements situés sous le niveau du sol »).

Au rez-de-chaussée, on rentre par un hall donnant accès au sous-sol, via une nouvelle cage d'escalier, à un WC et au séjour. Le séjour avec cuisine ouverte se trouve au dessus du niveau moyen du trottoir de la rue desservante. Il est très lumineux (la baie en façade arrière a été agrandie). Il donne accès au jardin, en passant sur une passerelle en caillebotis ;

- Au sous-sol se trouvent deux chambres confortables. Afin de garantir suffisamment d'éclairement naturel, une cour sera aménagée sur une profondeur de 280 cm. Ces travaux permettront de dégager l'ancienne citerne d'eau de pluie (actuellement condamnée) et d'en installer une nouvelle.

Les deux chambres auront accès à un hall avec un WC, une salle de douche ainsi qu'une buanderie et un espace chauffage et des escaliers vers le séjour au rez-de-chaussée.

Il n'y a pas de modification du nombre de logements (reconnu) dans l'immeuble. Il n'y a dès lors pas lieu de respecter les exigences prévues par l'article 13 du titre II du RCU en matière de « Local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants » (selon le §1er, al. 1, lesdites exigences, qu'on retrouve à l'alinéa 2, ne s'appliquent qu'en cas de « modification du nombre de logements dans un immeuble existant »).

Cependant, vu la potentielle « incidence [du projet] sur les parties communes de l'immeuble] » (§3), un local pour vélos et poussettes a tout de même été aménagé au rez-de-chaussée dans la prolongation du hall d'entrée, selon les possibilités et afin de ne pas empiéter sur la surface minimale (imposée par le RRU) du séjour.

Le 1er et le 2ème étages seront organisés en appartement une chambre : à l'avant, un grand séjour donnant sur une cuisine séparée. Un hall de nuit distribue le WC, la buanderie / local technique, et la chambre. La chambre en façade arrière, avec une salle de douche attenante, donne sur le jardin.

De nouveaux balcons sont aménagés en façade arrière pour les chambres des 1er et 2ème étages, afin d'améliorer la qualité de vie de ces deux logements.

Un triplex est prévu aux 3ème et 4ème étages ainsi qu'au niveau de combles (accessoire de logement).

Le 3ème étage est organisé avec les pièces de vie : un grand séjour et une cuisine donnant accès sur une terrasse conforme au Code civil (vues obstruées de part d'autre de la terrasse, avec un retrait à 190 cm à l'endroit le plus profond à droite). Le hall donne accès à un WC et aux étages.

Le 4ème étage est organisé en 2 chambres, 2 salles de douche, une buanderie / local technique et un WC sous les escaliers menant vers les combles.

Les combles serviront d'espace de rangement privatif pour le triplex (accessoire de logement au triplex).

La façade avant (balcons, corniche, toiture, etc.) sera remise en état.

Mesures de prévention incendie

Les mesures suivantes sont notamment prévues :

- Un exutoire de fumées d'une surface d'1 m² sera intégré en façade arrière, au-dessus de la cage d'escalier des communs, avec commande au rez-de-chaussée ;
- Des extincteurs à mousse de 6 kg seront placés sur chaque palier et dans les caves ;
- Des portes Ei30 seront prévues pour chaque entrée de chambre, le local poubelles et pour le local des compteurs ;
- Des parois Ei60 verticales et horizontales entoureront les unités de logement : compartimentage des communs et des logements ;
- Éclairage de secours ;
- Détection incendie ponctuelle ;
- À l'exception des portes des logements, toutes les portes Ei30 devront être à fermeture automatique ;
- Au 3ème étage, le revêtement des terrasses devra être de type Broof(t1) ;
- Une détection généralisée sera installée dans le triplex.

Dérogations sollicitées

RRU : Titre 2 article 10 et RCU : Titre 2 article 10 / Éclairement naturel :

Triplex : Chambre 01, 02 et séjour :

Pour les séjour, les baies en façade avant, afin de conserver l'esthétique de la façade, ne peuvent pas être modifiées.

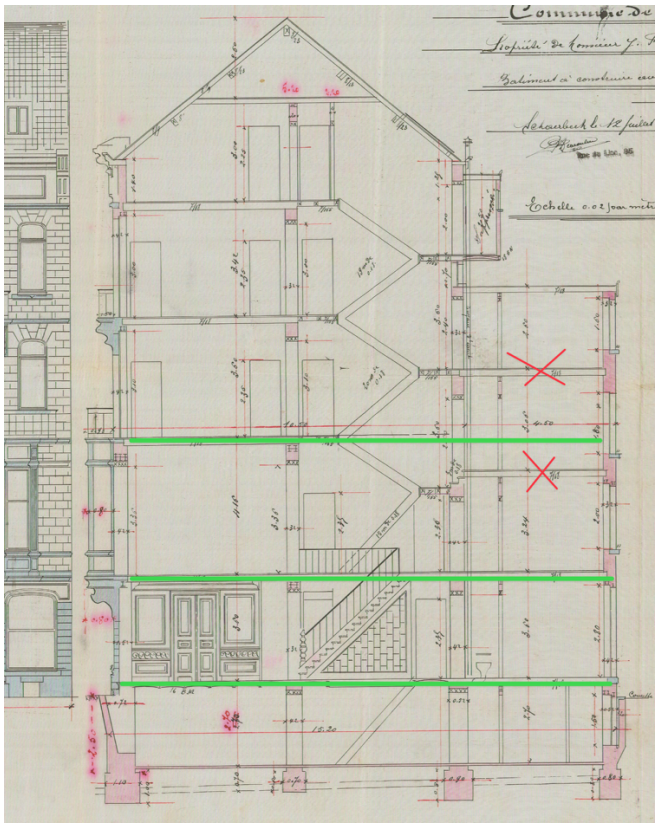
La surface confortable du séjour pourrait être diminuée pour éviter la dérogation, mais il nous semblait plus judicieux d'offrir un espace plus grand et donc plus confortable. La qualité de vie du logement concernée serait amoindrie par un séjour plus petit.

Pour les chambres, les fenêtre de toit offrent un apport lumineux important. Nous pourrions en prévoir plus mais cela risque de nuire au confort des chambres et pourrait avoir un impact négatif sur l'esthétique de la façade (surtout à rue).

La dérogation est exceptionnelle et est selon nous justifiée.

Addendum - 11/11/2025

1 : Le calcul des surfaces (Cadres VI et VII) a été réalisé en tenant compte qu'un des étages des annexes arrière a été supprimé dans la situation projetée pour avoir des planchers continus. Il en découle que la surface projetée est inférieure à la surface existante de droit.



2 : La demande consiste également à **mettre en conformité la façade avant** du bâtiment. Il est facile de constater que la façade actuelle est la façade d'origine, et qu'elle existe depuis la construction de l'immeuble. Vous constaterez aussi que les plans de la situation de droit (archives de 1910) sont incohérents : Les plans et la façade ne correspondent pas. Nous demandons donc ainsi la mise en conformité des plans avec la situation réelle du bien : La cage d'escalier et la porte d'entrée sont situés à gauche de l'immeuble et non à droite.