

# NOTE EXPLICATIVE

## Situation

Square Prévost-Delaunay n°115 | 1030 Schaerbeek  
Cadastré : 4<sup>ième</sup> Division, Section B numéro B483n<sup>2</sup> pour une contenance 267m<sup>2</sup>

## Maître d'ouvrage

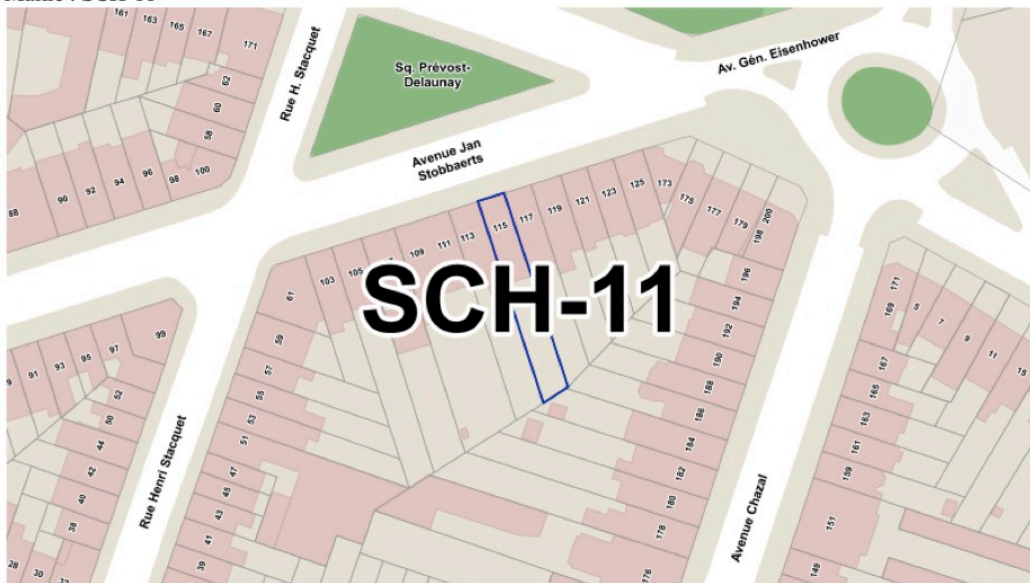
## Architecte

## 1 SITUATION

Le bâtiment se situe sur le Square Prévost-Delaunay au numéro 115, vue sur le parc Josaphat à Schaerbeek. La largeur en façade avant est de 6m, la parcelle (B483n<sup>2</sup>) d'une profondeur moyenne de 43m. Le bâtiment fait 2 étages et combles, d'une hauteur de 9m et d'une profondeur de +/-19m.

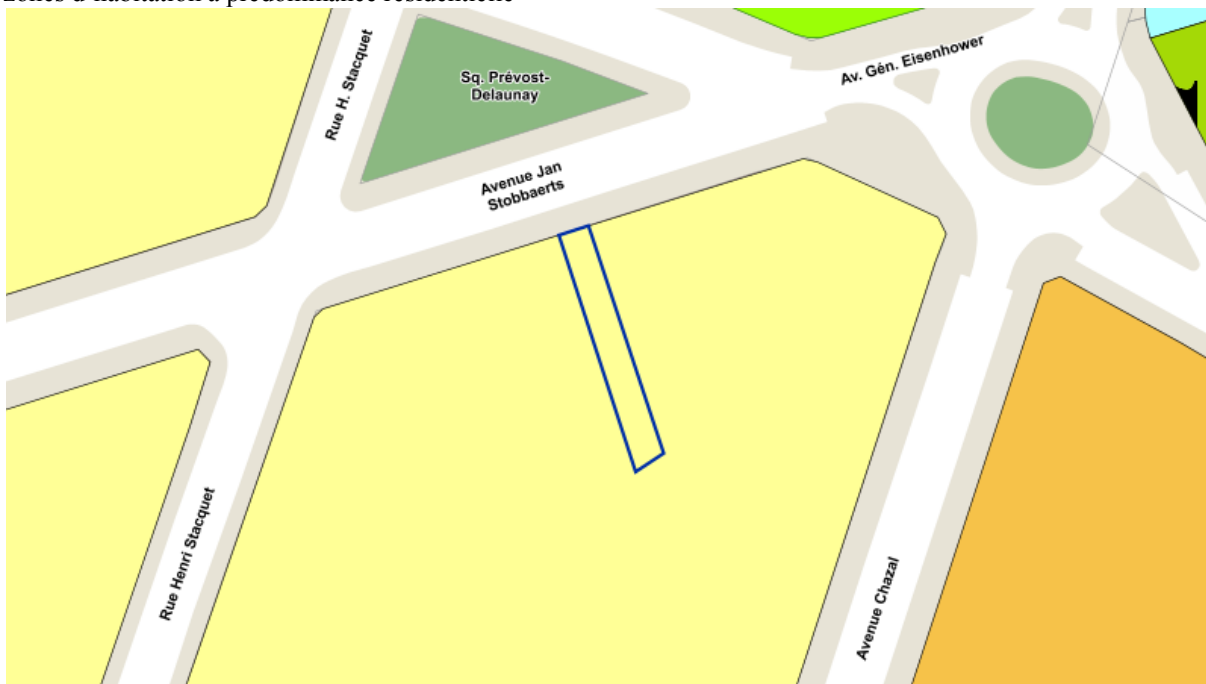
## 2 PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS - U2)

Maille : SCH-11



## 2.1 ZONES D'AFFECTATIONS

zones d'habitation à prédominance résidentielle



## 2.2 ENTITÉS MONUMENTS & SITES (EN COÏNCIDENCE)

Inventaire Irismonument n°1:

N° de police : 115

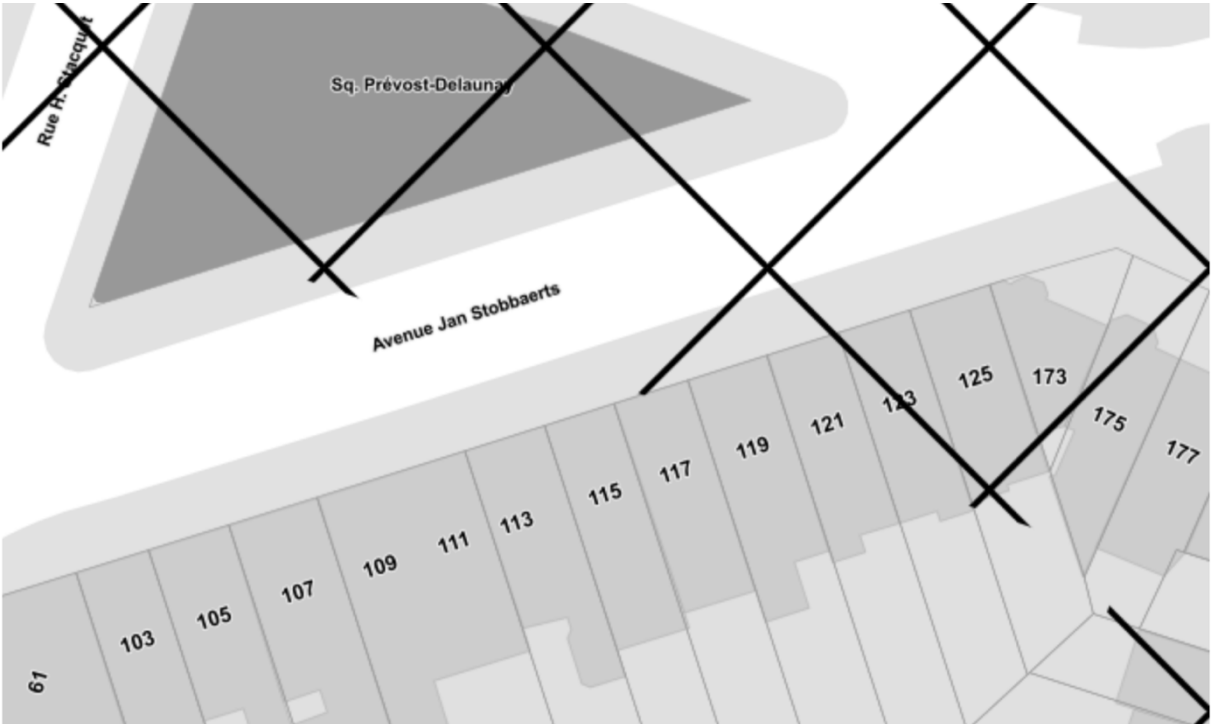
Adresse : Avenue Jan Stobbaerts

Commune : Schaerbeek



## 2.3 PRASS

Celon Urbis le n°115 n'est pas situé dans le Ziché.



### 3 SUPERFICIE DE L'IMMEUBLE

#### 3.1 SUPERFICIE BRUT

Superficie plancher de l'immeuble				
	Communs	Duplex RDC Rez & 1er	Duplex Étage 2ème & 3ème	Bureau Rez-bas de jardin
Étage 3 (HSP1.50m)			52,00 m2	
Étage 3 (HSP2.20m)			49,00 m2	
Étage 2			90,20 m2	
Étage 1	5,10 m2	87,80 m2	4,70 m2	
Rez-de-chaussée	26,40 m2	87,00 m2		
Sous-sol	7,50 m2			75,60 m2
Sous-sol - caves	14,00 m2	6,70 m2	6,10 m2	3,20 m2
				<b>463,30 m2</b>
Surface brut hors cave		174,80 m2	143,90 m2	75,60 m2

### 4 REGLEMENTS

#### 4.1 REGLEMENT RÉGIONAL

##### TITRE 2 - ARTICLE 10 ÉCLAIREMENT NATUREL

Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher.

La superficie nette éclairante est définie à l'article 2, 5°.

5° superficie nette éclairante : somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc.

## **TITRE 2 - ARTICLE 17 LOCAL POUR VÉHICULES DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS.**

§ 1. Tout immeuble neuf à logements multiples comporte un local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues non motorisés et des voitures d'enfants. Ce local réunit les conditions suivantes:

1. être à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
2. avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;
3. être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements ;
4. être indépendant des parkings.

§ 2. Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples sont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1.

## **IBGE - LES PARKINGS VELOS DANS LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT**

Le permis d'environnement impose dans la plupart des cas la présence d'emplacements pour vélos afin d'inciter les utilisateurs du site à opter pour une mobilité active.

Nombre d'emplacements à prévoir lors de la demande de permis d'environnement

Pour les **nouveaux projets (construction, rénovation)** : le minimum à prévoir est détaillé ci-dessous.

Logement : 1 emplacement par chambre\* et minimum 2 m<sup>2</sup>\*\* de zone de stationnement par vélo (emplacement et zone de manœuvre compris)

Pour les **bâtiments existants** : Il est attendu du demandeur de permis qu'il établisse une proposition d'aménagement illustrée par un plan. Cette proposition doit s'appuyer sur des éléments objectifs tels que le nombre de personnes se rendant sur le site et la surface des espaces disponibles. Pour des logements, il faut tendre vers un emplacement par logement.

## **4.2 RÈGLEMENT COMMUNALE**

### **RCU CHAPITRE 4 – ARTICLE 13 – LOCAL POUR VÉHICULE DEUX-ROUES ET VOITURES D'ENFANTS**

§1. Si la modification du nombre de logements dans un immeuble existant abouti à la création d'un immeuble de trois logements et plus, un local permettant d'entreposer des véhicules deux roues non motorisés et des voitures d'enfants est aménagé.

Ce local répond aux conditions suivantes :

5. être à la disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble ;
6. avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement par logement ;
7. être d'accès aisé depuis la voie publique et depuis les logements.

§2. Les immeubles dans lesquels la configuration des lieux ne permet pas la création d'un tel local en sont exemptes pour autant que les dimensions des communs leur permettent de remplir cette fonction tout en maintenant un accès aisé vers les logements et les communs.

§3. Les actes et travaux relatifs à un immeuble à logements multiples existant ont, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble aux normes des §1 et 2.

### **SUBDIVISION DES LOGEMENTS- LIGNE DE CONDUITE**

A.2. Maisons unifamiliales subdivisées.

L'immeuble présente une superficie de plancher > 275m<sup>2</sup>.

Dans ce cas la ligne de conduite concernant la subdivision des logements donne deux choix.

Choix 1 : au moins un logement 3 chambres avec une superficie habitable (surface brute de l'appartement) de min. 120m<sup>2</sup> avec un accès au jardin.

Choix 2 : au moins avoir deux logements 2 chambres avec une superficie habitable (surface brute de l'appartement) de min. ± 100m<sup>2</sup>

## 5 LES INFRACTIONS

### 5.1 LE NON-RESPECT DU PERMIS D'URBANISME DU 14/01/2020 PAR:

#### 5.1.1 L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT AUTONOME (STUDIO) AU SOUS-SOL DE L'IMMEUBLE ENTRAÎNANT LA MODIFICATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS (3 À LA PLACE DE 2)

##### PERMIS

Le permis d'urbanisme à octroyer le bureau avec une entrée indépendante du duplex du rez-de-chaussée comme unité lié à celui du duplex de l'étage.

Avis 02/03/20220

- 8) Considérant que la localisation d'un bureau dans le rez-de-jardin entraîne le scindée du jardin ; que celui-ci subit une perte d'éclairage naturel par l'installation de la terrasse du logement duplex supérieur ;
- 9) Considérant dès lors que la création de cette unité bureau constitue une densification non adaptée à cette bâtisse et qu'il y a alors lieu de le rendre accessoire à un des deux logements ;

##### MISE EN LOCATION

Durant la mise en location du duplex du rez-de-chaussée nous n'avons pas eu d'intérêt pour la location du bureau au sous-sol. La plus-part des intéressés étaient salariés et n'avaient pas cette utilité.

Après la mise en location du Duplex 4 chambres de 174m<sup>2</sup> du rez-de-chaussée, l'agent immobilier a mis en location de bureau comme unité séparé.

Il a aussi mis le bureau comme studio pour le quelle il y a eu beaucoup d'intérêt.

Le bureau a été loué comme studio et le locataire est bien informé de la situation que celui-ci est un bureau...

Le bureau n'a pas pu être loué durant les visites du duplex l'agent immobilier a eu beaucoup d'intérêt pour la location de bureau et a été mise en location séparément car le duplex 4 chambres de 174m<sup>2</sup> était loué comme une entité.

Le bureau a toujours été autonome du rez-de-chaussée.

##### ECLAIREMENT NATUREL

Concertation 27/09/2018 :

Aménagement d'un appartement duplex 3 chambres de ±141m<sup>2</sup> au sous-sol et rez-de-chaussée.

12) Considérant que si le projet prévoit un balcon en partie arrière accessible depuis le séjour, il masque par contre l'apport en éclairage naturel des chambres en dessous de celui-ci.

13) Considérant que le logement duplex du rez-de-chaussée prend place dans des espaces peu propices à cet usage, impliquant un aménagement morcelé et composés de petits couloirs.

Exécution :

Il n'y a pas de terrasse au rez-de-chaussée. L'appartement a un accès direct vers le jardin par une parcelle.

Le jardin est aménagé telle qu'elle qu'il n'y a pas de vue entre le jardin de l'appartement duplex et celui de l'étage.

Mesurage du vitrage :

Les vitrages ont été mesurés et une cloison de rangement a été placée pour délimiter l'espace conforme naturel.

Nous avons une réduction de l'espace central de 1.46m. Cette espace aurait pu être considéré comme un espace du type 3 pièce enfilades.

➤ **L'adaptation respecte l'éclairage naturel.**

##### NOMBRE D'UNITÉ

Le nombre d'unité respecte la ligne de conduite de division d'immeuble unifamiliale.

L'unité du sous-sol est un rez-bas de jardin avec une terrasse de 4.00m de profondeur et orienté plein sud. Ceci qui favorise encore plus l'éclairage naturel de cette espace et un bien être de cette unité.

*L'appartement duplex du rez-de-chaussée et premier étage comporte déjà 4 chambres avec une superficie de 174m<sup>2</sup>. Agrandir cette unité à un triplex devient trop grand.*

➤ **Local vélo**

- Le permis n'est pas concerné par un permis d'environnement.
- Le projet est prévu d'un local vélo directement accessible à la partie commune.
- Chaque unité est prévu d'une prise individuel lié à l'appartement en question pour pouvoir charger.

- Tous les appartements ont une cave et savent aussi y mettre leurs vélos.
- La demande du RCU demande min. 1 vélo par logement est pris en compte.
- Le hall est très large et on sait y mettre une poussette ou vélo.

### **RÉUNION PRÉALABLE COMMUNE & RÉGION**

La région demande un local de vélo supplémentaire au sous-sol.

Nous avons établi un grand local supplémentaire dans la partie des caves qui est isolé de la cage d'escalier. Le studio bénéficie d'une cave proche de son entrée.

## **5.1.2 LA POSE D'UN GAZON ARTIFICIEL SUR LES TOITURES PLATES AU NIVEAU DU 1 ER ET DU 2 ÈME ÉTAGE, RENDUES ACCESSIBLES AUX LOGEMENTS, EN LIEU ET PLACE D'UNE VÉGÉTALISATION DE TOITURES PLATES INACCESSIBLES**

### **PREMIER ETAGE**

Le premier étage est une terrasse accessible et délivré par le permis. L'accès à la terrasse et le gazon synthétique n'est pas une infraction !

### **DEUXIEME ETAGE**

La toiture est inaccessible et indiqué dans le baille que celle-ci est inaccessible.

Le toiture végétal n'a jamais été imposé pour le deuxième étage. Uniquement pour le troisième étage. Les remontées d'étanchéité ne permettent pas d'avoir une toiture végétale. Les travaux n'ont pas été réalisé en fonction car ils n'étaient pas demandé par le permis.

Néanmoins une partie de cette toiture respecte les droit de vue du code civil et peut être accessible.

## **5.2 L'AMÉNAGEMENT D'UNE TERRASSE SUR LA TOITURE PLATE AU NIVEAU DES COMBLES/3ÈME ÉTAGE**

La commission de concertation à accepter une terrasse qui s'aligne à la cheminée de l'étage.

### **PERMIS 2020/247=327 :**

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE:

- limiter le projet à la réalisation d'un balcon dont la profondeur est limitée à celle de la cheminée existante
- végétaliser la toiture inaccessible ;

#### **➤ Adaptation des plans**

- 5) Considérant que le demandeur a introduit de nouveaux plans modificatifs en date du 23 avril 2019, en application de l'article 126/3 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Les plans modifié reprenait une nouvelle extension au deuxième étage dépassant 3.00m le voisin le moins profond.

Cette rehausse bénéficiait d'une plus grande toiture pour implanter une terrasse et en respectant le code civil des droit de vues.

Mais ce changement n'a pas été mis en considération et un refus du permis a été établi.

### **RECOURS :**

Le voisin n°113 à réaliser un premier permis avec une rehausse du mur mitoyen. Nous avons réalisé un permis avec une terrasse moins profondeur qui s'alignait à l'extension du voisin qui a rehaussé le mur.

L'audition du recours était durant les congés du bâtiment. Nous n'avons pas pu être auditionné...

### **TRAVAUX**

Les travaux ont été réalisé en fonction de l'avis de commission de concertation en s'alignant à la cheminée.

Elle fait partie d'une régularisation est répons à l'avis.

## **6 LA DEMANDE**

### **6.1 CHANGEMENT D'AFFECTATION**

La maison est subdivisée en deux logements et des bureaux qui se composent comme ci-dessous :

- Rez-de-jardin : Bureau pour profession libérale -



- Rez-de-chaussée & Premier étage : Appartement duplex de 3 chambres et salle de jeux de 174m<sup>2</sup> avec accès jardin de 157m<sup>2</sup>
- Deuxième & troisième étage : Appartement de 3 chambres de 136m<sup>2</sup>.

### LIGNE DE CONDUITE DE SUBDIVISION DES LOGEMENTS.

La maison a une superficie habitable de plus de 275m<sup>2</sup>. La commune nous donne le choix d'avoir un logement de min. ±120m<sup>2</sup> 3 chambres avec un accès jardin ou le choix d'avoir minimum deux appartements deux chambres de ±100m<sup>2</sup>. Le projet suit ses deux choix.

#### ➤ Suivi du règlement :

Il n'y a pas de dérogation à la ligne de conduite de la subdivision des logements.

Nous pouvons constater que le logement du sous-sol (rez-de-jardin avec accès directe à une terrasse) réponds aux normes d'éclairage naturel. Il a été rénové avec des matériaux de qualité.

Le nombre de logement réponds à la ligne de conduite du RCU.

Il y a un local vélo pour le nombre d'habitants. Le local vélo est déjà occupé de tel manière et ce dernier n'est pas rempli pour la moitié.

A la demande de la commune et la région un local vélo complémentaire sera réalisé au sous-sol.

#### ➤ Pas de dérogations

## 6.2 LOGEMENT SOUS-SOL

### 6.2.1 RRU

Le logement respecte les hauteurs minimales :

- Séjour & cuisine 2.50m
  - Hall & salle de douche 2.30m
- et largement les normes minimales de superficie.
- Cuisine 8m<sup>2</sup>
  - Séjour / espace chambre ouverte (studio) 13,6m<sup>2</sup> + 16,8m<sup>2</sup> = 30m<sup>2</sup>

Le logement au sous-sol a été adapté le la surface suivant le mesurage de l'éclairage naturel.

La surface correspond à 1/5 de la surface du vitrage.

Mesurage du vitrage :

		Châssis				Vitrage		
		Largeur	Hauteur	cadre		Largeur	Hauteur	
Châssis	Droite	1 82 cm	2 29 cm	13 cm	3 cm	1 43 cm	2 03 cm	<b>2,90 m2</b>
Châssis	Gauche	1 94 cm	2 29 cm	13 cm	2 cm	1 55 cm	2 03 cm	<b>3,15 m2</b>
								<b>6,05 m2</b>
								1/5 30,25 m2

#### ➤ Pas de dérogations