

H1305/18

Note explicative

Concerne : Demande de division d'une maison unifamiliale en 3 logements  
Rue Hobbema 21 à 1000 Bruxelles

La présente demande de permis demande la division d'une maison unifamiliale en 3 logements avec l'organisation suivante :

*Logement 1 : 3 chambres, duplex rez-de-chaussée et R-1*

*Logement 2 : 1 chambre, R+1 (à régulariser)*

*Logement 3 : 2 chambres, duplex R+2 et R+3*

Le logement 1 (3 chambres) dispose de la jouissance privative d'un espace extérieur, en accord avec les recommandations du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial. (La superficie totale de l'immeuble étant supérieure à 160m<sup>2</sup>).

Un espace commun aux trois appartements est organisé au R-1 : local vélos/poubelles, compteurs.

Dans la situation de fait, la cour du R-1 et la terrasse du Rdc ont été intégrées à l'espace intérieur. L'appartement 1 chambre au R+1 est déjà créé et est à régulariser.

Le maître d'ouvrage souhaite également ajouter une lucarne au R+3 en façade arrière, afin d'augmenter la surface éclairante et la hauteur sous plafond dans la chambre. Cette lucarne est dessinée dans le respect du RRU et en s'alignant au châssis de l'étage inférieur.

Nous demandons également la régularisation des châssis en façade avant. Ils ont été remplacés en 1994 en PVC blanc, de forme identique (division, cintrage).

**Dérogation demandée :**

Titre 2, chapitre 2, article 3 : normes minimum de superficie.

Au R+1, le séjour du logement 2 fait 24.3m<sup>2</sup> au lieu des 28m<sup>2</sup> requis.

Cependant, ce logement dispose tout de même d'un grand espace à vivre avec la chambre/salle de douche de 25.5m<sup>2</sup>.

Titre 2, chapitre 2, article 10 : éclairage naturel.

Dans la chambre/sdb du R+1, la superficie nette éclairante est inférieure au 1/5ème de la superficie plancher. On a 4.57m<sup>2</sup> de surface éclairante au lieu des  $26.1/5=5.22$ m<sup>2</sup> requis.

A noter que l'accès à la chambre sont 4 portes battantes vitrées qui laissent passer la lumière.

Ces deux dérogations sont dues à la configuration existante du bâtiment au R+1 et son ratio superficie plancher/surface éclairante existante.

Article 6 du RGBQ : limite arrière de la construction.

La longueur du bâtiment est de 14.8m, ce qui est inférieur aux 15m préconisés par le RGBQ. La parcelle étant de 20m, la longueur du bâtiment est également inférieure au  $\frac{3}{4}$  de la parcelle (15m également), restant donc conforme au RGBQ.

Mais l'escalier d'accès au jardin étant considéré une construction, celui-ci porte la profondeur à ce niveau à plus de 15m, ce qui déroge au RGBQ mais de manière minimale.

Un escalier d'accès au jardin dépassant les 15m était déjà présent dans la situation de droit.

# BALZOLEN

Article 13 du RGBQ : hauteur sous plafond.

Dans le séjour du RDC, la hauteur sous plafond est de 2,50m au lieu des 2,80 prescrits par le RGBQ. Cette annexe était déjà plus basse de plafond dans la situation de droit. Le reste du RDC a une hauteur sous plafond de 3,85m et est donc conforme au RGBQ.

Françoise Vogeleer architecte



Le propriétaire

