

NOTE EXPLICATIVE

Adresse du bien concerné :

Avenue des OMBRAGES n° 11 – 1200 Woluwe Saint Lambert

Situation urbanistique :

- Au PRAS : Zone d'habitation
- plan d'alignement AR du 07/12/1925

Description et affectation du bien :

- Bâtiment à rue -1+R+2+ TP – toiture plate
- Logement unifamilial
 - -1 – jardin : garage + espaces de service/caves + salle de fitness
 - +0 : séjour – salle à manger + cuisine + terrasse
 - + 1 : chambres + salle de bain
 - + 2 : chambres + salle de jeux et salle de bain

Dates

- Année de construction de l'immeuble : permis délivré en date du 03 décembre 1952.
- Le propriétaire existant de l'immeuble a acheté l'immeuble en mai 2008

Objets de la demande :**Régularisation d'une maison unifamiliale**

- Régularisation de la façade avant : porte de garage et châssis
- Régularisation de la façade arrière : terrasse – accès jardin et salle de « fitness » sous la terrasse
- Régularisation des aménagements intérieurs : logement unifamilial et non deux logements

1) Façade avant

La façade avant n'a pas été transformée depuis la construction de l'immeuble en 1952.

A noter que le dessin des châssis est différent mais ils sont conformes au « style » de la maison et tout indique (mise en œuvre des baies intérieures et design intérieur) que les châssis correspondent au dessin d'origine.

La porte d'entrée a été remplacée mais nous nous avons aucune information quant à la date de remplacement de celle-ci. Son placement est antérieur à l'achat par les propriétaires existants. La porte d'entrée est en bois et elle est sécurisée (anti effraction).

La porte de garage a été remplacée par une porte automatique en aluminium de teinte blanche.

2) Façade arrière

La situation de droit ne correspond pas à la situation existante.

Au Rez de chaussée (bel étage), la terrasse arrière a été agrandie entre 1996 et 2004 – On constate sur le site de BRUCIEL que l'escalier a été déplacé.

La pièce – espace de fitness - se situant sous la terrasse a été aménagée à la même époque suite au déplacement de l'escalier.

Le déplacement de l'escalier n'a aucun impact sur les vues droites car les deux murs mitoyens sont hauts - au-delà d'une hauteur de min. 190 cm - et se prolongent tous les deux au-delà de la terrasse existante. Les voisins gauche et droite ont également des terrasses et des annexes qui se situent au même niveau que le jardin.

La terrasse se situant au premier étage et qui devait être contigüe à la salle de bain n'a jamais été prévue. Les aménagements intérieurs (sols et plafonds) confirment que cette situation de droit n'a jamais été réalisée.

Les châssis des salles d'eaux se situant aux étages sont d'origine et ont un dessin différent de la situation de droit.

Le dessin des châssis des chambres sont différents de la situation de droit mais sont identiques au dessin des châssis à rue.

L'ensemble des aménagements extérieurs s'intègrent dans le style d'origine de la maison.

3) Aménagement intérieur

La situation de droit repris dans les renseignements urbanistiques est un immeuble comprenant deux unités de logement.

Il est fort probable que cette situation n'a jamais été existante car l'aménagement (détails d'exécution : murs – sols – plafonds) de la maison nous conforte dans l'idée d'une maison avec des espaces de réception et des espaces plus privés.

4) Les dérogations

La surface des chambres 02 et 03 au premier et deuxième étage en façade avant est de 14 m² pour 2.73 m² de surface éclairante. La surface minimale qui est imposée par le RRU est de 2.8 m² de surface éclairante.

Nous sollicitons une dérogation du TITRE II du RRU – chapitre 3 – article 10 : Eclairage naturel pour ces deux chambres pour les motifs suivants :

- Surface éclairante manquante minimale
- Les chambres sont reprises dans en situation de droit et elles n'ont pas été modifiées.

La surface de la chambre 01 au premier étage en façade arrière est de 33.45 m² pour une surface éclairante de 2.8 m².

Sur la situation de droit, la chambre est existante et sa surface était de 23.94 m² pour une surface éclairante estimée - sur base du plan de droit (châssis non représenté) - de 2.56 m²

De plus, nous avons la certitude au vu des détails d'aménagements que la terrasse - elle est barrée sur les plans de droit de 1952 - n'a jamais été réalisée et que la chambre existante se prolonge depuis l'origine de la construction de l'immeuble jusqu'au droit de la façade arrière.

C'est un très bel espace comprenant un grand dressing, une confortable chambre et un espace bureau.

Nous sollicitons une dérogation du TITRE II du RRU – chapitre 3 – article 10 : Eclairage naturel pour cette chambre pour les motifs suivants :

- Très belle chambre existante depuis son origine (repris en situation de droit et terrasse non réalisée)
- Présence d'une salle de bain communicante avec la chambre créant une unité d'ensemble.

Monsieur Nicolas PETERBROECK - Propriétaire