

PERMIS D'URBANISME NOTE EXPLICATIVE

MAITRE DE L'OUVRAGE	
PROJET	MODIFICATION EXTENSION EXISTANTE REZ-DE-CHAUSSEE FACADE ARRIERE D'UNE MAISON UNIFAMILIALE 6 RUE DE L'ORDRE – 1050 IXELLES

SITUATION DE DROIT

Voir planche 2/4 – extrait des permis d'urbanisme délivrés en 1956 pour l'aménagement d'un garage en sous-sol (n°6) et 1958 pour la construction de wc en remplacement de wc vétustes au rez-de-chaussée et aménagement de débarras à l'entresol.

On constate que les volumes construits hors-sol de la situation existante de fait de la maison sont conformes aux permis délivrés : la véranda vitrée et fermée en façade arrière rez figure bien dans les plans de 1958.

SITUATION PROJETEE

Extension rez-de-chaussée

Les clients (jeune couple avec enfant) viennent d'acheter cette petite maison (achat en cours – voir compromis de vente annexé au dossier) et souhaitent réaliser des travaux avant emménagement.

Nous proposons dans la situation projetée de revoir principalement l'aménagement du rez-de-chaussée de cette maison unifamiliale.

En effet, la situation actuelle présente de petites annexes côté façade arrière où la circulation n'est pas du tout fluide. La véranda existante est composée de châssis vétustes très peu isolés et d'une toiture en polycarbonate.

Le projet propose au rez-de-chaussée :

- l'ouverture des espaces côté arrière par la démolition d'une partie des murs porteurs,
- le démontage de la toiture véranda et la construction d'une toiture plate isolée conformément aux normes PEB en vigueur
- la mise en œuvre d'un grand châssis coulissant en façade arrière + enduit sur isolant de manière localisée
- l'agrandissement d'un petit châssis existant façade arrière

Ces travaux amélioreront nettement l'habitabilité de la maison en agrandissant les espaces de séjour, en augmentant les volumes, la luminosité et la fluidité des circulations.

Travaux au R+1

Les travaux prévus à l'entresol (R+0,5) et au premier étage (R+1) sont dessinés sur les plans de permis pour information mais sont repris dans la liste des travaux de minime importance, à savoir :

- Abaissement de l'allège de la chambre 02 : il s'agit de travaux non structurels qui permettront d'augmenter la luminosité de la pièce
- Ajout d'une salle de bain au niveau de l'entresol

Travaux au R+2

Aucune modification/travaux n'est prévu au niveau des combles, hormis des travaux de finition intérieure pour l'emménagement.

Façade avant

Les châssis actuels en PVC installés en façade avant par le propriétaire actuel vendeur ne sont pas conforme à la situation de droit ni à l'esprit du quartier.

Nous proposons de remettre en pristin état, à savoir : des châssis en bois, peint en blanc, avec croisillons comme repris sur les plans d'archives et une porte d'entrée également en bois peinte dans les tons « vert sapin », couleur similaire aux portes d'entrée dans le quartier.

A noter que nous proposons également :

- Pour le châssis de la lucarne avant : ne pas placer de croisillons. En effet la situation de droit reprend une petite lucarne avec un petit châssis pour une chambre sous combles. Le placement de croisillons diminue de manière significative la s.n.e (superficie nette éclairante). Nous pensons que l'absence de croisillons à ce châssis uniquement ne dénaturera pas la façade à rue.
- Pour la porte de garage en bois : conserver la porte existante de fait. Celle-ci n'est pas d'origine et ne respecte pas le dessin repris dans les plans de 1958, mais elle s'inspire du style architectural de la maison.
- Pour la grille à rue : régulariser la situation existante de fait, à savoir l'absence de grille/barrière à rue au-dessus des murets existants qui délimitent la parcelle

Sous-sol

Nous profitons du présent dossier de permis d'urbanisme pour intégrer la régularisation de la cave 01 et 03, non reprises dans l'extrait du permis de 1956. Néanmoins, on peut constater le dessin de la cave 03 dans la coupe AB de 1958, nous supposons donc que les 2 caves existantes ont été construites en 1956 mais qu'elles n'ont pas fait l'objet de plans as-built à l'époque.

DEROGATION

DEROGATION N°1

L'extension modifiée au rez-de-chaussée nécessite la rehausse du mur mitoyen entre le n°4 et n°6 et demande la dérogation suivante à :

- Article 6 « Toiture » du Titre I du RRU

Justificatif :

- Le mur mitoyen existant délimitant la parcelle n°4 et n°6 nous appartient exclusivement, sa rehausse (uniquement en hauteur) est limitée à +/-100cm et ne cause aucun préjudice à notre voisin n°4 dont la construction est en retrait sur toute la profondeur de sa bâtisse.
- Cette rehausse de niveau de toiture est nécessaire car le projet prévoit de revoir le niveau du sol de l'actuelle véranda/cuisine afin d'uniformiser les niveaux des séjours rez-de-chaussée. Une hauteur sous plafond non disproportionnée de 2m60 est prévue au niveau du nouvel espace cuisine.

DEROGATION N°2

L'extension modifiée au rez-de-chaussée est plus profonde que le voisin mitoyen de gauche n°4 de 3m90 et demande donc la dérogation suivante :

- Article 4 « Profondeur » du Titre I du RRU – paragraphe §1. 2° a)

Justificatif :

- La profondeur de notre extension existante est de droit, elle est surépaissie de seulement 18cm, correspondant à l'épaisseur du complexe enduit sur isolant (2+16cm), soit +0,5m2 de surface au sol brut
- L'ajout d'un escalier extérieur, destiné à relier les espaces de séjour (niv -00.18) aux espaces extérieurs (terrasse/jardin niv -01.48), a été positionné de façon à réduire son implantation en profondeur
- La particularité du contexte environnant : le mitoyen de gauche a une profondeur de +/- 15m50 (nettement supérieur à notre 12m81) mais est construit à front de rue, sans zone de recul contrairement à notre parcelle.



DEROGATION N°3

Certaines pièces de vie de la maison ne respectent pas la superficie nette éclairante (s.n.e) minimale imposée par la réglementation

- Article 10 « Eclairage naturel » du Titre II du RRU

Justificatif :

- Espace de séjour traversant devenu plus important par le rassemblement des espaces du rez-de-chaussée : s.n.e de 6,95m2 au lieu des 8,6m2 préconisés >>> situation projetée nettement améliorée par rapport à la situation de droit
- Chambre 01 : s.n.e de 1,15m2 au lieu des 3,26m2 préconisés >>> situation projetée identique à la situation de droit
- Chambre 02 : s.n.e de 1,78m2 au lieu des 1,9m2 préconisés >>> situation projetée nettement améliorée par rapport à la situation de droit
- Chambre 03 : s.n.e de 0,56m2 au lieu des 2m2 préconisés >>> situation améliorée par rapport à la situation de droit où le châssis est de taille identique mais équipée de croisillons diminuant sa s.n.e.
