

NOTE EXPLICATIVE
AVENUE GUILLAUME KEYEN 22 – 1160 AUDERGHEM

Situation du bien

Les plans d'origine datent de 1931.

La maison a été construite en miroir par rapport à ceux-ci.

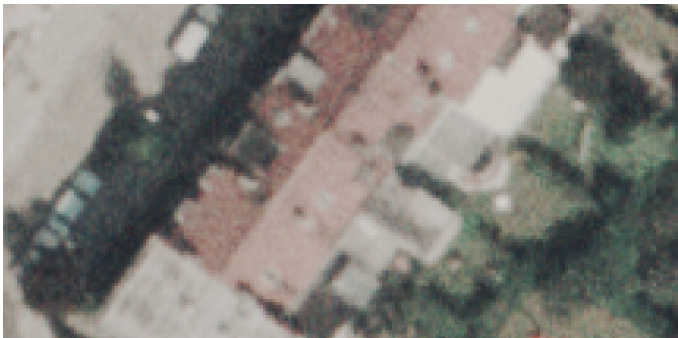
Monsieur Van Uytvanck a acheté la maison en 1992. Il existait alors déjà une petite lucarne dans le pan avant de toiture et un auvent vitré protégeait la cour adjacente à la cuisine.

Motivation

Monsieur Van Uytvanck souhaite régulariser sa maison unifamiliale située avenue Guillaume Keyen 22 à Auderghem.

Les points suivants ne correspondent pas à la situation de droit :

- En partie arrière du sous-sol (semi-enterré par rapport au jardin), il existe une cave supplémentaire (buanderie) sous la cuisine à la place du terre plein indiqué sur les plans de la situation de droit. Cette cave aménagée en buanderie existe depuis la construction d'origine vu sa position sous la cuisine du rez-de-chaussée.
- La cour a été partiellement refermée par une verrière. Lorsque Monsieur Van Uytvanck a acheté la maison, il existait déjà un auvent vitré. En 1999, de bonne foi, il a fait remplacer l'auvent et en a profité pour le transformer en verrière fermée offrant ainsi un agréable espace de repos très lumineux attenant à la cuisine.
- L'étage des mansardes a été aménagé en 2 chambres et 1 dressing. Lorsque Monsieur Van Uytvanck a acheté, il existait déjà une petite lucarne dans le pan avant de toiture. Celle-ci est visible sur la vue Bruciel de 1987 – les vues des années précédentes ne sont malheureusement pas suffisamment nettes.



En 1994, il a fait rénover la lucarne et en a profité pour l'agrandir offrant ainsi une belle fenêtre à la chambre 4. La lucarne agrandie est visible sur la vue Bruciel de 1996.



La lucarne est en retrait par rapport à l'alignement de la façade avant et ne nuit pas à l'équilibre de celle-ci. Les 2 nouvelles chambres ont la superficie éclairante de minimum 1/12^{ème} de la surface au sol tel que prescrit par le RRU.

Etant donné que les travaux ont été réalisés avant le 1^{er} janvier 2000, nous pourrions entrer dans les conditions de l'Article 330 du Cobat et bénéficier d'une procédure simplifiée.

Dérogation

- Dérogation n°1 - RRU, Titre II, Article 8 WC :
Le WC du rez-de-chaussée n'a que 1m10 de profondeur alors que le RRU prescrit 1m20 minimum. Mais, celui-ci est plus large (90cm au lieu du minimum de 80cm prescrit), ainsi sa superficie est légèrement plus élevée que le minimum prescrit par le RRU : 0,99m² au lieu de minimum 0,96m².
Le WC du rez-de-chaussée n'a pas de sas par rapport à la cuisine. Cependant, celui-ci est situé légèrement en retrait, dans un angle discret. Il s'agit également d'un deuxième WC dans la maison.
- Dérogation n°2 – RRU, Titre I, Article 6 :
La véranda dépasse en effet le profil mitoyen le plus haut mais le gabarit de celle-ci est nettement inférieur au profil du volume de la cuisine et de la SDB qui ont été construits conformément au permis d'origine. La véranda permet de faire le lien entre le volume en excroissance du n°22 et la maison située au n°24.
- Dérogation n°3 – RRU, Titre II, Article 4 : Hauteur sous plafond
Dans sa partie la plus basse, la verrière n'a en effet que 2m29 de haut. Cependant, vu la luminosité que celle-ci apporte, on ne ressent pas cette hauteur légèrement inférieure au RRU. La véranda offre un volume particulièrement agréable.
- Pour mémoire
Certaines pièces habitables existantes n'ont pas la superficie nette éclairante de 1/5^{ème} de la superficie plancher mais celles-ci existent depuis l'origine. Les 2 chambres aménagées dans les combles et à régulariser ont bien minimum 1/12^{ème} de surface éclairante par rapport à la superficie plancher.

En conclusion

Les points à régulariser participent au bon aménagement des lieux.

La verrière en façade arrière du rez-de-chaussée permet d'offrir des belles pièces de vie pour une maison familiale qui offre 4 chambres + bureau. Celle-ci peut être aménagée en espace de détente ou en coin repas attenant à la cuisine.