NOTE EXPLICATIVE chaussée de Stockel 61 / DEMANDE DEPERMIS CONSTRUIRE UNE LUCARNE EN VERSANT ARRIÈRE DE LA TOITURE ET RÉGULARISER LE REMPLACEMENT DES CHÂSSIS EN FAÇADES AVANT ET LATÉRALE DE LA VILLA

L'immeuble objet de la demande de permis est sis à chaussée de Stockel n. 61 dans la commune de Woluwe Saint-Lambert. Il s'agit d'une maison unifamiliale bâti en 1956 (comme visibles sur les plans d'origine). La maison est divisée de cette façon :

- Cave : caves, local compteur et local chaudière
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, salle à manger, séjour, cuisine et toilette ;
- Premier étage : deux chambres, salle de bain et grenier.

Le propriétaire déclare d'avoir acheté la maison en cet état.

Situation urbanistique et situation de droit

Les documents détenus par les archives de la commune de Woluwe Saint-Lambert :

- Un permis d'urbanisme du 1956 (permis de construction de la maison)

Aucune différence n'a pas été repérée entre la situation existant et la situation de droit sauf pour les châssis et les divisions intérieures en façade avant. Les châssis actuels sont en PVC et les divisions intérieures ne sont plus présentes.

En regardant les photos historiques sur google maps (street view) une photo du 2009 montre déjà des châssis en PVC identiques aux châssis visibles aujourd'hui. Nous pouvons considérer qu'avant le 2008 la condition était la même et que la régularisation des châssis soit exemptée de la PEB.

Situation de projet

Le projet prévoit la réalisation d'une lucarne en façade avant. Plus dans le détail un élargissement du chien assis existant. Il est possible que la structure existante soit préservée et modifiée pour obtenir le projet demandé (la nouvelle lucarne sera plus profonde de +/- 20 cm que l'existant).

La nouvelle lucarne respectera la distance d'un mètre depuis les murs de façade latérale et de mitoyenneté ainsi que 60 cm de recul par rapport à la façade.

Sa longueur ne dépassera pas le 2/3 de la longueur de la façade.

La réalisation de la nouvelle lucarne permettra d'obtenir une chambre de 9 mètres carrés en plus (troisième chambre) et l'installation d'une baignoire dans la salle de bain existante.

La lucarne sera habillée à l'extérieur (jeux et face principale) avec un bardage en zinc (même solution que la lucarne en façade avant et le chien assis existant) pour préserver le dessin architectural d'origine.

La nouvelle fenêtre permettra un éclairage naturel qui répond aux exigences demandées par la loi.

Les travaux de rénovation et transformation seront effectués pour répondre aux exigences en termes de PEB demandées par la loi.

CONCLUSIONS

Pour cette demande de permis, nous repérons les suivantes dérogations à solliciter :

- **Dérogation au RCB, article 12 en ce que la nouvelle lucarne présente une hauteur totale supérieur à 1,25m : La solution de projet est telle pour aligner la hauteur de plafond à celle existante (2.40 m) comme du reste du premier étage et pour ne pas dépasser la hauteur du chien existant.**

- Dérogation au RRU, Titre II en termes de hauteur sous plafond pour la nouvelle chambre créée à la place du grenier : Le reste de l'étage a une hauteur de 2.40m considéré habitable dans le projet d'origine. Nous avons respecté les conditions existantes. Construire une lucarne avec une hauteur supérieure peut annuler cette dérogation mais rendre plus importante l'autre.

Pour les châssis nous demandons d'accepter la modification et un remplacement selon le dessin d'origine lors de la prochaine rénovation et de ne pas les considérer dans l'encodage PEB car ils ont été remplacés avant 2008.

Cette condition est prouvée par la photo prise par google street view qui montre que les châssis étaient déjà les mêmes en 2009 (nous pouvons considérer que la même condition était présente en 2008) mais surtout par la photo de l'intercalaire des vitres qui montré l'année 1997 pour tous les châssis de la maison.

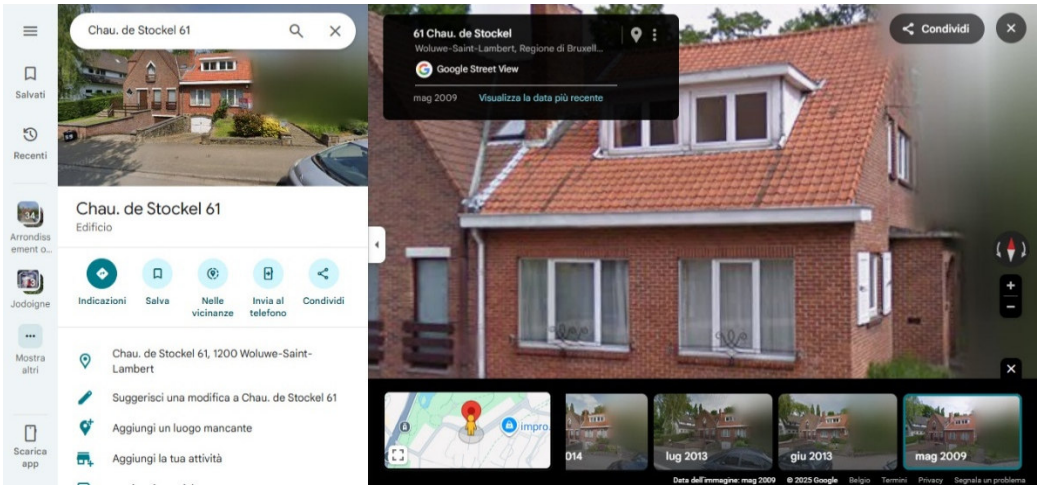

Photo 1 – extrait google street view du 2007

Photo 2 – intercalaire vitre

Les travaux seront réalisés dans le respect des normes PEB.

Nous demandons l'approbation de la demande de permis.