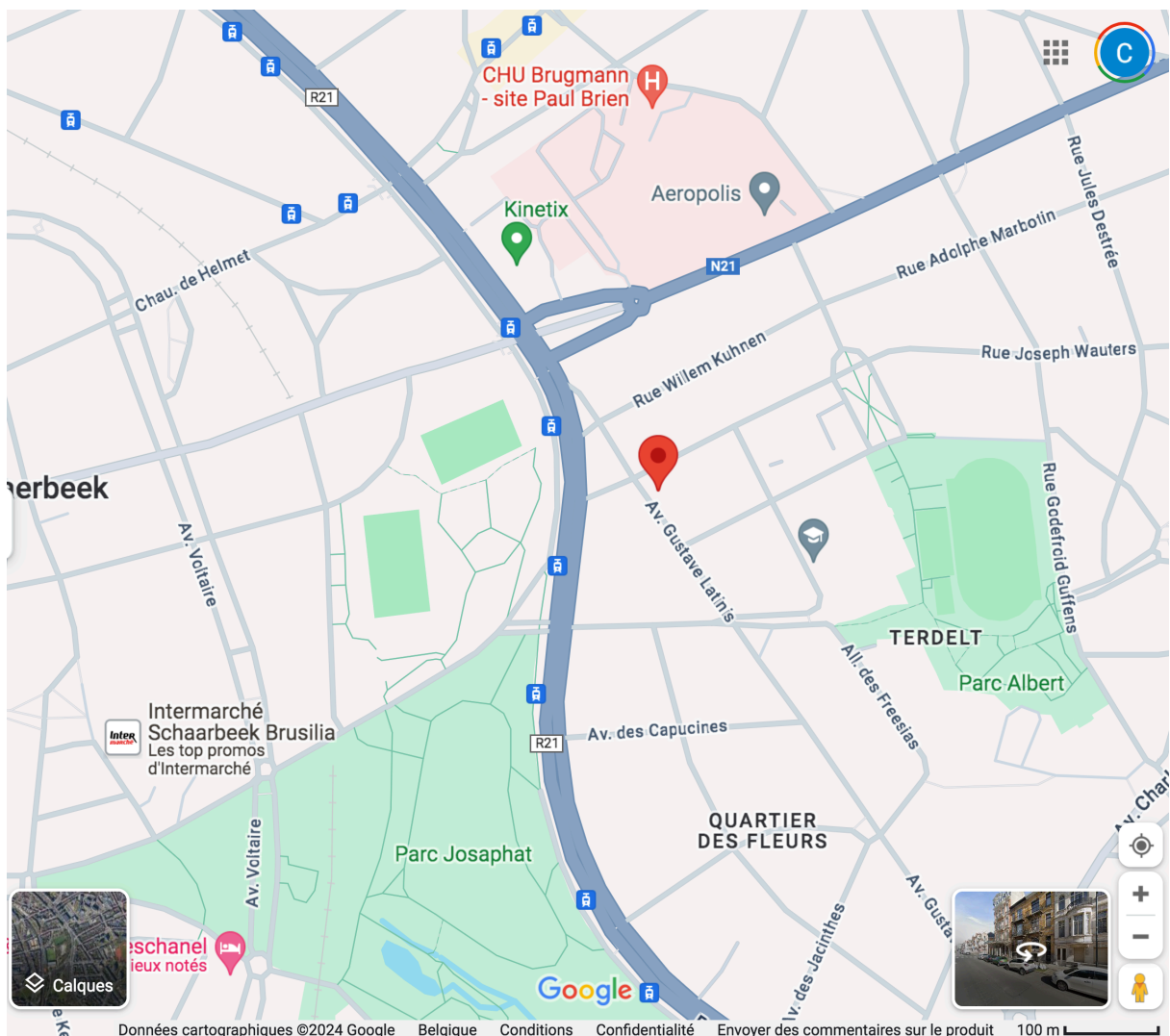


A_Note explicative

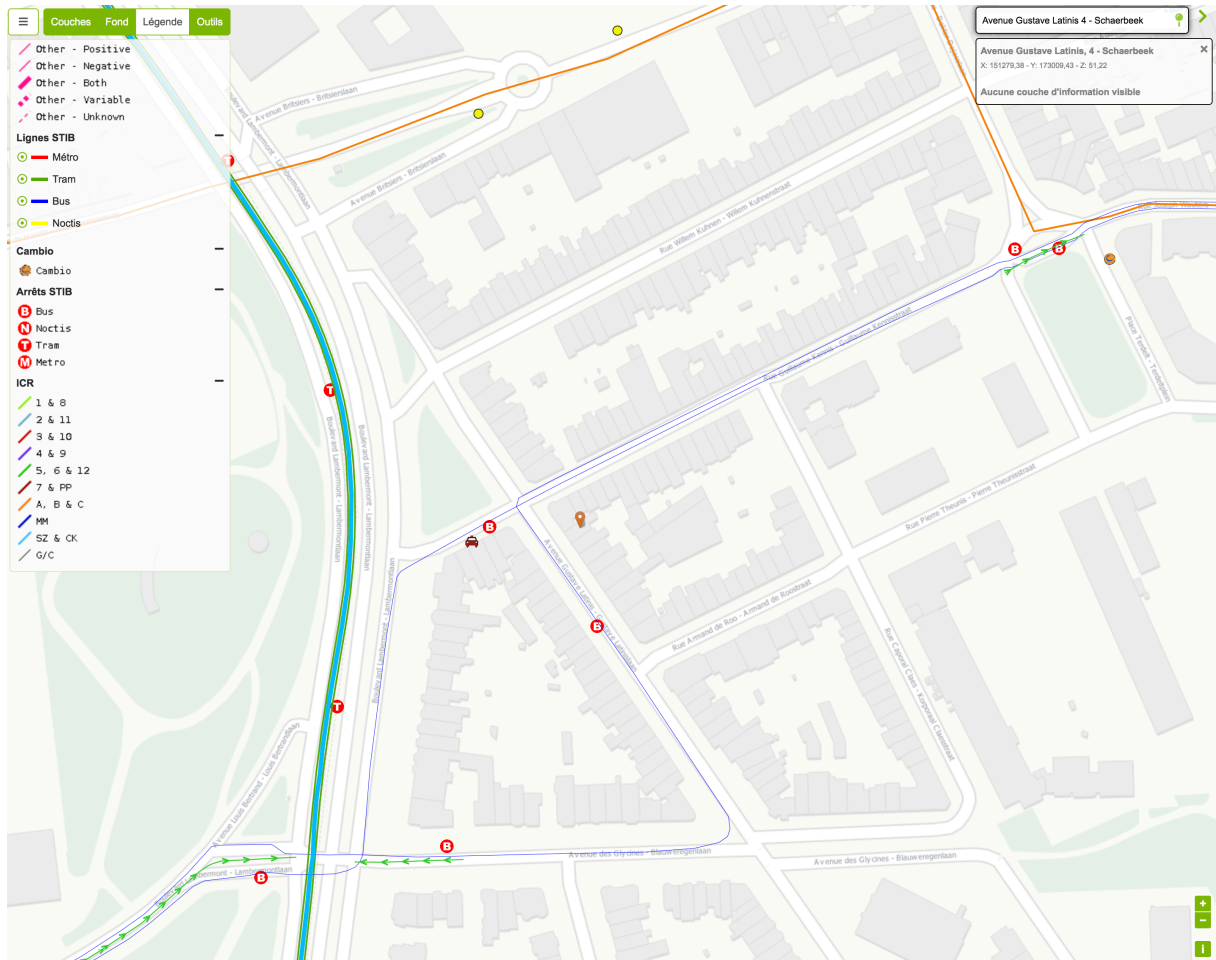
1) Analyse du lieu : situation dans la ville

Le bien est situé Avenue Gustave Latinis 4, proche du Boulevard Lambermont, du Parc Terdelt et du Parc Josaphat.

La parcelle est comprise dans le périmètre du PPAS n°SCH009 004 (îlots 349, 351 à 354 et 356 Quarter de l'Ancien Cimetière).

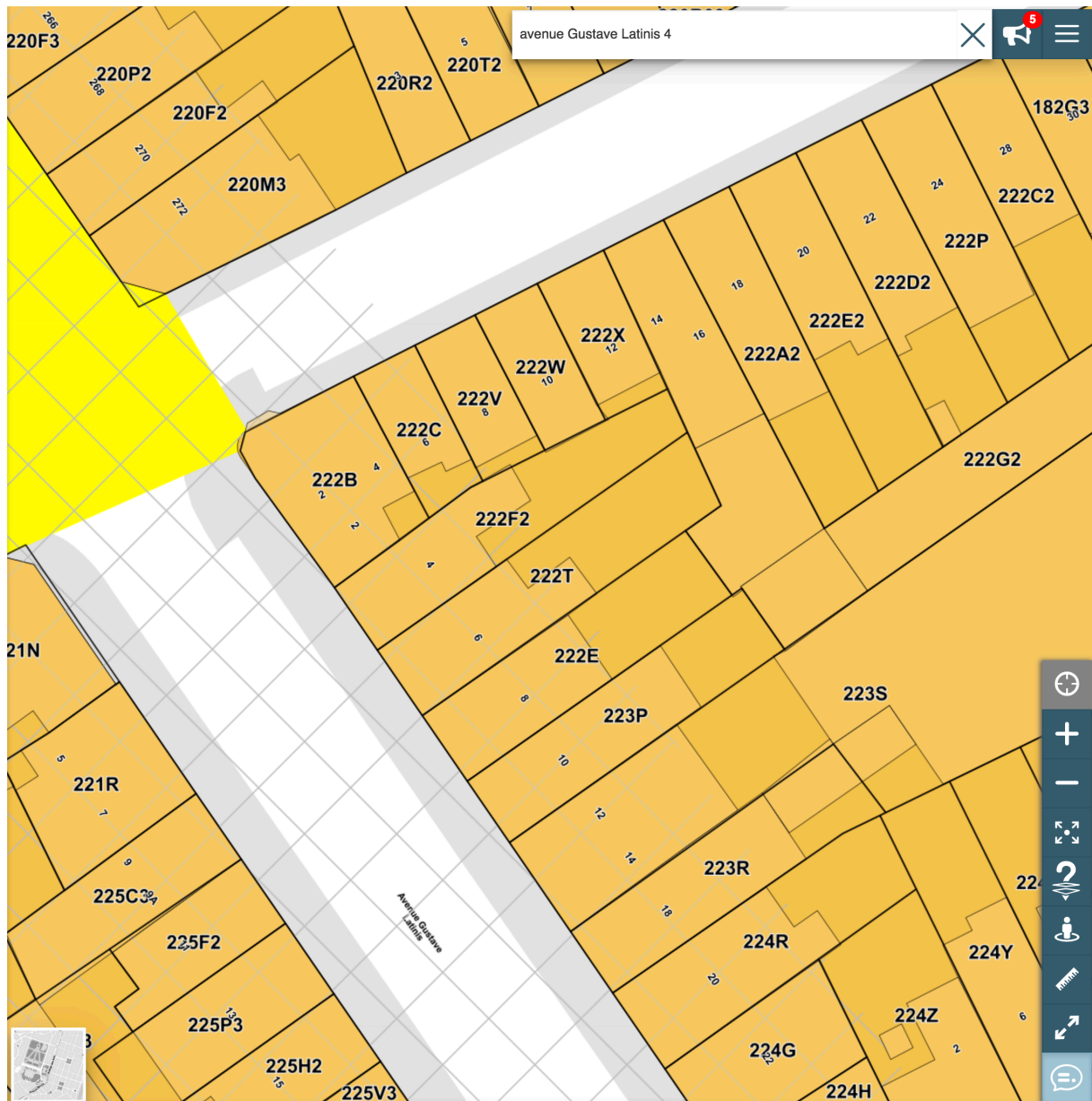


Cette zone est bien desservie en transports en communs, est proche d'une station Cambio et de l'ICR A, B & C.



Au PRAS, le bien se situe :

- en zone d'habitation
- en ZICHEE.



2) Situation autorisée

Comme l'indique les RU, la situation autorisée est définie comme suit :

Entièreté du bâtiment : 1 Logement

Le permis de la situation autorisée date de 1913, c'est à cette époque que le bâtiment a été construit, jumelé au n°6.

On remarque que la situation existante de fait diffère des plans de la situation autorisée, et pas seulement concernant quelques détails mais plutôt dans les grandes lignes, en effet :

- une cave a été construite en partie avant sous le rez-de-jardin, et celle-ci n'est pas mentionnée au PU de 1913, ce niveau présente une surface brute construite de 32,1m2 supplémentaires par rapport au permis autorisé ;
- les niveaux en coupe ne correspondent pas non plus au permis de 1913 ;
- les versants de toiture sont plus pentus et la façade arrière, dessinée alignée sur toute la largeur de la parcelle aux plans de 1913, a en réalité été construite avec une avancée sur la partie droite du bien.

De ce fait les terrasses des étages +1 et +2 sont plus petites et la surface construite à ces étages est plus grande de 4m2 bruts (2m2 à chaque niveau).

Le volume construit des étages +1 à +3, ainsi que le grenier est plus important, présentant un différence de 74 m3 supplémentaires.

On peut donc considérer que, à part la fermeture de cour couverte du rez-de-jardin, la situation existante de fait correspond mieux à la situation construite que les plans de permis de 1913.

(Voir plans de la « Situation autorisée » et ANNEXE 1 : Photos de la cave non dessinée dans le permis de 1913).

3) Situation existante de fait

La situation existante de fait présente 2 logements :

- 1 logement 1 chambre au rez-de-jardin ; ce logement a une surface brute de 73,50m2 ;
- 1 logement 5 chambres situé aux niveaux rez-de-chaussée et suivants (étage +1, entresol +1/+2, étages +2 ,+3 et grenier) ; ce logement a une surface brute de 325m2.

Les propriétaires actuels ont acheté le bien le 22 août 2022.

A cette date les travaux d'aménagement du logement du rez-de-jardin avaient déjà été réalisés par les anciens propriétaires Benjamin Charlier et Lara Van Hée, ces derniers ayant signés un bail de location en date du 01/04/2021 avec la locataire actuelle, Mme Godenir qui est domiciliée depuis à cette adresse.

(Voir Annexe 2 : Photos du logement 1, ANNEXE 3 : Bail de location de 2021 et ANNEXE 4 : Extrait de l'acte de vente avec mention du bail).

C'est donc avec étonnement qu'ils ont reçu la visite de contrôleurs dans leur bien en date du 16/05/23, alors qu'ils étaient absents et qu'une amie gardait la maison.

S'en sont suivis les courriers suivants :

- Avertissement daté du 24/05/23
- Notification datée du 25/07/23
- AER relatifs à la taxe sur les logements surnuméraires date d'envoi : 25/10/23.

On constate par ailleurs, sur l'historique compteurs la présence d'au moins 2 compteurs gaz depuis 1994 (avec un troisième compteur gaz datant de 1953 non relié à un étage) - (Voir ANNEXE 5).

Les autres travaux réalisés par les anciens propriétaires sont :

- Le remplacement des châssis en façade arrière par des châssis en aluminium en mai 2022 ;
- Le placement d'une terrasse en bois couvrant la cour du rez-de-jardin.

4) Situation projetée et objet de la demande

Les acquéreurs du bien ont dès lors introduit le présent permis afin de régulariser la situation et obtenir 2 logements, profitant de la demande pour réaliser quelques aménagements dans le second logement.

La surface brute totale du bâtiment s'élève à 446,7m² (414,6m² hors caves).

Les travaux suivants seront entrepris afin d'améliorer les lieux :

Logement 1 / Studio : surface brute 73,5m² avec cour privative (surface nette 12,5m²) - Utilisation commune du jardin

Aménagements prévus en situation projetée :

- Démolition de la terrasse en bois couvrant la cour ; ce qui permet de retrouver la lumière en façade arrière, et se rapprocher de la situation d'origine, à savoir pose d'une passerelle pour l'accès au jardin du rez-de-chaussée.
- Abaissement du niveau du sol du séjour afin d'atteindre une hauteur habitable de minimum 2m50 sous plafond sauf en partie à rue car cette zone est située sur les caves. Isolation du sol refaite.
- Les plafonds moulurés et la cheminée sont conservés.
- Construction d'un sas séparant le séjour de la salle de bain et du wc, ce qui améliore l'acoustique.
- Respect des normes PEB (isolation et ventilation).
- Remplacement du grand châssis arrière par un châssis coulissant aligné sur celui du rez-de-chaussée.

Ce logement est également cloisonné afin de respecter les normes incendie.

La configuration de la maison se prête bien à cette séparation en deux logements grâce à son hall d'entrée situé à mi-niveau entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, donnant accès direct aux entités.

Les normes d'habitabilité sont respectées en dehors de la **dérogation en surface d'éclairage pour le séjour**

Surface nette du séjour : 37m²

SE = 7m² > manque 0,4m²

Logement 2 / Appartement 5 chambres : surface brute 325m² avec terrasse privative de 9,5m² aménagée sur la toiture plate de l'annexe et deux terrasses privative (de 3 m² nets aux étages +1 et +2), ainsi qu'un balcon privatif (de 3,2m² nets au rez-de-chaussée) - Utilisation commune du jardin

Aménagements prévus en situation projetée :

- Aménagement d'un local vélos privatif situé dans le hall d'entrée de l'appartement.
- La cuisine est divisée en deux zones : l'arrière-cuisine dans l'annexe arrière et une partie plus ouverte sur le séjour permettant à la famille de préparer les repas ensemble.
- Cette nouvelle répartition laisse la place pour un local poubelles/débarras jardin commun accessible par la nouvelle passerelle.
- Création d'une baie intérieure, et de deux baies extérieures, pour une meilleure circulation.
- Aux étages : conservation de la configuration actuelle ; moulures, cheminées, éléments patrimoniaux ont été et seront conservés.
- Sur la plate-forme de l'annexe arrière la hauteur du mitoyen permet d'aménager une terrasse plus ensoleillée à cette hauteur (au vu de l'orientation) ; des zones de toiture vertes intensives y seront posées.

Les normes d'habitabilité sont respectées en dehors des **dérogations en surface d'éclairage**

-en façade à rue étage +1 bureau :

Surface nette de la pièce : 17m²
SE = 3,1m² > manque 0,3m²

-en façade arrière entresol +1/+2 bureau :

Surface nette de la pièce : 10m²
SE = 1,2m² > manque 0,8m²

-en façade arrière étage +3 chambre :

Surface nette de la pièce : 9m²
SEH = 0,47m² > manque 0,28m²

-en façade à rue étage +3 chambre :

Surface nette de la pièce : 11m²
SEH = 0,85m² > manque 0,06m²

-en façade à rue étage +3 chambre :

Surface nette de la pièce : 12,5m²
SEH = 0,85m² > manque 0,19m²

Communs :

Aménagements prévus en situation projetée:

Les caves seront réaménagées et cloisonnées de manière à attribuer des caves aux 2 entités et un local chaufferie commun, en suivant les normes SIAMU.
Les compteurs seront encloués dans un caisson EI60, portes EI30, ventilé.

Un local vélos privatif est aménagé dans le logement 2.

Au niveau rez-de-jardin Le hall d'accès au logement 1 sera libéré de ses armoires afin de laisser la place aux vélos/poussettes.

L'accès à rue, ayant une belle hauteur sous plafond (4m88), permet aussi d'y suspendre des vélos.

Le jardin est aménagé en espace commun accessible directement par les 2 logements qui possèdent chacun un espace extérieur privatif.

Une terrasse commune, entourée d'un aménagement paysager, est prévue pour cet espace partagé.

Un local poubelles est aménagé à l'arrière de l'annexe rez-de-chaussée, pouvant aussi servir de débarras pour les outils de jardin.

En façade à rue, les propriétaires désirent également repeindre les châssis bois en couleur anthracite.

Une citerne d'eau de pluie d'environ 7000L existe, selon les plans de 1913, et sera nettoyée et réhabilitée afin de récupérer les eaux de pluies qui seront utilisées pour l'arrosage des zones verdurisées (jardin et toitures).

(NB : Surfaces toitures projetées= $84\text{m}^2 \times 33\text{L/m}^2 = 2772\text{L}$)

5) Parti architectural – Amélioration du bien

La présente demande vise donc à améliorer la situation actuelle grâce aux actions suivantes :

- Rénovation complète, mise aux normes incendie et PEB, et régularisation du logement 1 ;
- Rénovation complète des extérieurs : jardin, terrasses, balcons, façade arrière ;
- Pose de toitures vertes intensives sur l'annexe arrière ;
- Démolition de la terrasse en bois du rez-de chaussée ;
- Réhabilitation de la CEP.

La façade à rue sera nettoyée ainsi que ses éléments patrimoniaux, les châssis et ferronneries seront remis en peinture.

B_ Dérogations

Le demandeur sollicite l'autorisation de déroger à :

1) RRU, Titre 2, Chapitre 3, Article 10 et RCU, Titre 2, Chapitre 2, Article 10 : Eclairage naturel

En ce que :

Dans les pièces mentionnées ci-après des dérogations sont souhaitées :

DANS LE LOGEMENT 1

pour le séjour

Surface nette du séjour : 37m²

SE = 7m² > manque 0,4m²

Motivation :

La grandeur de la fenêtre arrière est maximisée en hauteur et en largeur.

En ce qui concerne la fenêtre à rue, elle fait partie de la façade construite en 1913 et ne peut donc pas être agrandie sans rompre l'esthétique du bâtiment.

DANS LE LOGEMENT 2

-en façade à rue étage +1 bureau :

Surface nette de la pièce : 17m²

SE = 3,1m² > manque 0,3m²

Motivation :

En ce qui concerne la fenêtre à rue, elle fait partie de la façade construite en 1913 et ne peut donc pas être agrandie sans rompre l'esthétique du bâtiment.

-en façade arrière entresol +1/+2 bureau :

Surface nette de la pièce : 10m²

SE = 1,2m² > manque 0,8m²

Motivation :

L'utilisation de cette pièce est un bureau à usage domestique.

L'alignement et les hauteurs identiques des fenêtres de l'annexe en façade arrière est conservée.

-en façade arrière étage +3 chambre :

Surface nette de la pièce : 9m²

SEH = 0,47m² > manque 0,28m²

-en façade à rue étage +3 chambre :

Surface nette de la pièce : 11m²

SEH = 0,85m² > manque 0,06m²

-en façade à rue étage +3 chambre :

Surface nette de la pièce : 12,5m²

SEH = 0,85m² > manque 0,19m²

Motivation :

L'usage de ces pièces sont des chambres.

La dérogation est minime et des panneaux solaires ont été posés par endroit juste à côté des fenêtres de toit.

Une adaptation pour éviter la dérogation est donc possible mais est à étudier avec un couvreur.

2) RCU, Titre 2, Chapitre 2, Article 4 : Hauteur sous plafond

En ce que :

Dans le logement 1, la hauteur de la pièce à rue ne respecte pas la hauteur minimale de 2m50, elle est de 2m41.

Motivation :

Cette pièce est construite sur les caves et ne peut donc pas être abaissée.

3) RCU, Titre 2, Chapitre 3, Article 9 : Logement situé sous le niveau du sol

En ce que :

Dans le logement 1 le niveau se situe à plus de 1m50 sous le niveau du sol du jardin.

Motivation :

Cette configuration existe depuis 1913 et la nouvelle passerelle est en caillebotis, laissant bien passer la lumière. Cependant le MO est ouvert à aménager le jardin en terrasses de manière à ce que le mur soit abaissé.

4) RCU, Titre 2, Chapitre 4, Article 13 : Local pour véhicules deux roues et voitures d'enfants

En ce que :

Il n'existe pas un local commun pour les vélos/poussettes, mais bien des zones réservées à cet usage.

Motivation :

La configuration de l'immeuble ne permet pas d'installer un local vélos.

Par contre il existe des zones facilement accessibles de la rue pour placer les vélos sans perturber les accès aux lieux.