



DEMANDE DE PERMIS D’URBANISME

70 RUE MORIS

SAINT-GILLES

Note explicative



Situation existante

En situation existante, l’immeuble se compose au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage d’un logement une chambre.

A l’arrière on retrouve une cour en majorité imperméable de 11,5m².

Objet de la demande

« Modifier le nombre et la répartition des logements, les aménagements intérieurs avec travaux structurels, le volume, la façade et aménager des terrasses et balcons. »

En situation projetée, l’immeuble se composera de deux logements. Un logement en duplex entre le rez-de-chaussée et le premier étage et un autre logement sur les derniers étages dont un en extension en toiture. L’immeuble présentant une hauteur inférieure aux immeubles voisins et dans les environs proches.

Il est proposé à l’arrière de maximiser l’accès à des espaces extérieurs en portant un minimum atteinte au voisinage.

Dérogations

Dérogation à l’art.10 Eclairage naturel du titre II du RRU

En ce que l’éclairage naturel est insuffisant dans la chambre au premier étage et troisième étage côté avant, ainsi que dans le living du deuxième étage côté arrière.

Concernant la surface éclairante au premier étage, La modification de la localisation des espaces cherche à tirer parti au maximum des surfaces éclairantes accessibles sans en modifier les baies existantes.

Concernant la surface éclairante au deuxième étage, l’écart entre la surface nécessaire et la surface réelle est limitée ce qui permet tout de même de fournir un éclairage suffisant. Un accès vers l’espace extérieur permet un confort supplémentaire et lie le living à un espace extérieur accessible.

Concernant la surface éclairante au quatrième, afin d’éviter des fenêtres de toit pour lesquelles la règle des 1/12 s’applique il est privilégié des fenêtres verticales qui ne répondent pas à cette règle mais permette un confort plus élevé. Si on applique la règle des 1/12 l’objectif de surface éclairant est ainsi très légèrement dépassé.

Dérogations aux, Règlement Régional d’Urbanisme RRU – TITRE I – article 4 (profondeur) : aménagement des terrasses dépasse le profil voisin le plus profond ; Règlement Régional d’Urbanisme RRU – TITRE I – article 6 (toiture) : aménagement des terrasses dépasse de plus de 3m le profil voisin le plus bas ;

Ce dans le but de profiter des plateformes des toitures terrasses arrières afin d’offrir des espaces extérieurs directement accessibles depuis le living pour le deuxième étage et la chambre au troisième étage. Cela vient compléter une série de terrasses apposées à la façade existante et la façade latérale de l’annexe. Le but est également d’anticiper des exigences probablement à venir en terme de réglementation urbanistique.

Dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme RRU – TITRE I – article 13 (maintien d’une surface perméable) : superficie perméable inférieure à 50% de la superficie totale ;

La superficie perméable d’origine est conservé tel que dans la situation existante. La superficie de la cour/jardin arrière est pas assez grande que pour permettre à la fois l’aménagement d’une surface utile et une superficie perméable. Il a été décidé de ne pas diminuer la superficie existante malgré certain désagrément que cela peut engendrer en pied de mur.

Dérogations aux, Règlement Communal d’Urbanisme Zoné RCUZ – article 15 (baies) : non-respect des caractéristiques d’origine ; Règlement Communal d’Urbanisme Zoné RCUZ – article 16 (portes) : non-

respect des caractéristiques d’origine ; Règlement Communal d’Urbanisme Zoné RCUZ – article 19 (fenêtres et portes fenêtres) : non-respect des caractéristiques d’origine ; Règlement Communal d’Urbanisme Zoné RCUZ – article 21 (souterrains) : non-respect des caractéristiques d’origine ; Règlement Communal d’Urbanisme Zoné RCUZ – article 24 (corniches) : non-respect des caractéristiques d’origine ; Règlement Communal d’Urbanisme Zoné RCUZ – article 39 (descentes d’eau) : non-respect des caractéristiques d’origine ;

En ce que la composition de façade d’origine est modifiée par l’ajout d’un étage. La qualité de l’ouvrage passé ne montre pas une exécution de haut standing mais surtout non conforme aux exigences actuelles en terme de performance énergétique. Il est décidé ainsi par nécessité de travailler avec des profils permettant une exécution conforme aux réglementations en terme de performance énergétique parfois en contradiction avec un respect scrupuleux d’un état d’origine non compatible. Les deux domaines d’exigences sont en effet souvent diamétralement opposé dans leur implication sur le dessin des détails de façade.

