

## Note explicative

### Objet de la demande :

La présente demande vise en la régularisation de certains éléments du bien sis Chaussée d'Alseberg n°42.

### Situation dans la Ville :

La parcelle concernée est le **Chaussée d'Alseberg n°42 (cadastre : 1 B 417y11)**.

Le projet se situe au PRAS en **zones d'habitation**.



### Présentation du projet :

La demande concerne un bâtiment existant en R+4 composé d'un commerce au rez-de-chaussée et de plusieurs unités de logements aux étages.

Dans la situation autorisée, le nombre de logement est de 3, un par niveau et des greniers au 4ème étage.

Dans la situation existante, certains éléments sont différents de la situation autorisée. Nous pouvons les résumer comme suit :

- Il y a une unité de logement supplémentaire située au niveau du 4ème étage.
- Le commerce s'étend sur une plus grande partie du sous-sol.
- La volume arrière du commerce est plus petit dans la situation existante.
- La division des appartements est différente.
- Il y a la présence d'un panneau publicitaire sur la façade avant.
- Il y a la présence de certaines fenêtres de toit (velux).

Par ailleurs, le bien a fait l'objet d'un signalement observant certaines infractions urbanistiques dont les travaux ont été réalisés sans demande de permis au préalable. Ces éléments sont les suivants :

- Etant donné que la division des appartements n'est plus la même, le nombre de chambres a également été modifié. Certaines chambres principales n'ont pas la surface minimum de 14m<sup>2</sup>.
- Les balcons arrières des appartement au 1er, 2ème et 3ème ont été fermés.
- La salle de bain du 3ème étage n'a pas la hauteur minimum de 2m20 (le faux-plafond sera enlevé et la hauteur sera dès lors suffisante).
- Des évacuations de gaz brûlée donnent sur la façade arrière (ceux-ci seront supprimées).
- Un volume a été construit sur la toiture arrière du bâtiment (le volume a déjà été supprimé). Voir photo ci-joint, annexe 1.

Finalement, la demande de permis va également inclure une situation projetée qui aura un double objectif : régulariser d'une part certains éléments qui peuvent l'être. Et proposer une alternative pour les éléments non-régularisables afin d'améliorer le confort du bâtiment et répondre à la réglementation urbanistique.

Les adaptations proposées par le projet peuvent se lister de la manière suivante :

- Le commerce étant conforme à la réglementation, il restera inchangé dans la situation projetée. Seul le volume arrière est régularisé.
- L'aménagement des logements aux étages sera adapté. Les logements aux 1er, 2ème et 3ème étage sont actuellement des 2 chambres. Mais la surface et la disposition des appartements n'est pas idéales, pour cette raison ils seront transformés en 1 chambre.
- La position du séjour et des espaces de nuit sera inversée. En effet, placer la chambre à l'arrière permet plusieurs améliorations et possède plusieurs avantages. Tout d'abord, cela permet de mettre en place pour chaque logement un séjour très confortable de près de 40m<sup>2</sup>. Ensuite, l'éclairage naturel est plus important par la façade avant, il est donc préférable de placer le séjour à cet endroit et la chambre à l'arrière. Cette logique s'applique également pour le côté nuisance sonore avec une préférence de placer la chambre à l'arrière, au calme. Finalement, la salle de bain existante (avec WC) donnait directement sur le cuisine, ce qui n'était pas idéal. Dans la situation projetée, elle donne sur l'unique chambre de l'appartement, ce qui est nettement plus confortable.
- Le nombre d'appartement sera réduit à 3 pour revenir à la situation autorisée. Cependant, le dernier appartement sera proposé en duplex avec l'aménagement de 2 chambres supplémentaires dans les combles. Ce qui améliore la mixité du bâtiment offrant ainsi deux appartements 1 chambre et un appartement 3 chambres.
- Les salles de bains qui ont été agrandies seront préservées dans l'état et rénovées. En effet, dans la situation autorisée, les salles de bains étaient vraiment trop petites et pas confortables. Il n'y avait pas assez de place pour placer une baignoire, un évier et un WC.
- Les chaudières se trouvant dans les salles de bain seront déplacées vers la nouvelle cuisine et encastrées dans le mobilier. La sortie des gaz brûlés se fera par un conduit unique et donnant sur la toiture en pente.
- Les châssis actuels de la façade avant sont en PVC aux étages. Mais ils sont encore en bon état et seront donc préservés. Ces châssis ont été placés dans les années 80-90.

Etant donné que le volume chauffé du projet reste inchangé, et que tous les travaux listés ont été réalisé avant 2008, aucune proposition PEB n'accompagne la demande de permis.

Etant donné que le nombre de logement n'augmente pas par rapport à la situation autorisée, aucun nouveau local commun ne sera mis en place dans le projet, tel qu'un local vélos.

### **Dérogation sollicitées :**

La dérogation suivante est sollicitée :

#### RRU – TITRE I – article 4 : profondeur au rez-de-chaussée : volume arrière du commerce.

Le volume arrière du commerce au rez-de-chaussée ne permet pas le respect du RRU par rapport à la profondeur générale maximum de la parcelle. Il est demandé la régularisation de ce volume pour les motifs suivants :

- Ce volume se réfère au volume présent sur les plans d'archives de la commune. Un volume similaire existe sur les plans avec un escalier donnant accès au -1. Le volume n'est cependant pas couvert dans la situation autorisée et ne peut représenter une surface bâti. Cependant il démontre que le volume existant est légitime.
- Le volume existant est moins profond que le volume de la situation autorisée, permettant la mise en place d'une cour plus grande à l'arrière du bâtiment.
- Ce volume améliore le confort du commerce permettant un accès facile à l'espace se trouvant au -1.
- Le volume existe depuis au moins les années 1970. Voir vue Bruciel ci-joint, annexe 2.

#### RRU – TITRE II – article 3 : superficie de plancher insuffisante : chambre 1er étage, chambre 2ème étage.

Les chambres placées à l'arrière ont une superficie inférieure à 14m<sup>2</sup> et ne respectent donc pas les normes d'habitabilité du RRU. Cet écart peut se justifier par les éléments suivants :

- Il est plus judicieux de placer les chambres à l'arrière pour toutes les raisons déjà citées précédemment.
- L'écart est vraiment minime, les chambres ont une surface nette de 13,6m<sup>2</sup>.
- Les chambres sont relativement confortables et permettent un aménagement qualitatif pour un couple. Elles possèdent également leur propre salle de bain, ce qui augmente leur superficie.

#### RRU Titre II, Article 10 : éclairage naturel insuffisant : séjours logements.

Dans la situation projetée, le séjour des 3 logements est placé coté rue. Mais la superficie d'éclairage naturel n'est pas suffisante par rapport à la surface du séjour. Cet écart peut se justifier par les éléments suivants :

- L'écart est minime et les séjours seront tout de même bien lumineux.
- Il est plus intéressant de placer le séjour de ce côté car il y a une amélioration du ration superficie/lumière naturelle par rapport à la situation existante.

- Il est bien sur souhaitable de ne pas toucher à l'aspect de la façade avant en agrandissant les baies existantes. Celle-ci doit rester inchangée.

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » - article 15 : menuiseries non conformes aux caractéristiques d'origine.

&

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » - article 19 : modification de la matérialité, des divisions et de la forme des châssis, absence d'allèges pleines aux portes- fenêtres.

Dans la situation existante, les châssis de la façade avant (étage +1, +2 et +3) ne sont pas conformes. Ils sont en PVC et ne respectent pas division d'origine. Cette division est établie sur base d'une photo datant des années 1980. Voir ci-joint : annexe 3.

-> Il est décidé dans la situation projetée de changer les châssis de la façade avant et de placer de nouveaux châssis en bois. Les nouveaux châssis respectent la division d'époque mais proposent quelques petites modifications afin de mieux s'intégrer. Voir façade de la situation projetée.

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » - article 16 : modification de la matérialité, de la teinte et des proportions de la porte d'entrée.

&

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » - article 20 : modification de la matérialité, de la teinte, des divisions et des proportions de la vitrine.

Etant donné que les plans d'archives sont très peu détaillés, il est difficile d'établir de manière précise la situation de droit de la vitrine et de la porte d'entrée.

Nous constatons cependant, via la même photo (annexe 3), que ces éléments étaient déjà présents à cette époque. De plus, ils sont en aluminium et non en PVC.

Etant donné leur très longue existante, nous souhaitons solliciter leur maintien.

RCUZ « Quartier de l'Hôtel de Ville » - article 22: placement des fenêtres de toiture non conforme (non alignées avec les baies des étages inférieurs).

Les deux fenêtres de toit récemment réalisées ne sont pas alignés aux baies existantes de la façade avant. Cet écart peut se justifier par les éléments suivants :

- Etant donné la grande hauteur du bâtiment, les fenêtres de toit ne sont strictement visibles d'aucun point de la rue ni d'aucun autre endroit de l'espace publique.
- Etant non visible, ils ne peuvent donc pas menacer l'hormone architecturale de la rue.

*Photo annexe 1 :*



*Photo annexe 2 :*





*Photo annexe 3 :*

