

NOTICE EXPLICATIVE

Demande de permis d'urbanisme : Régularisation d'une maison unifamiliale – **notice explicative**
sis rue Egide Winteroy 48

La situation de droit :

Plusieurs permis ont été octroyés et constituent la situation de droit :

- AB1199 (1953): transformations
- SPEC 1199.1 (1934) : construction d'une maison

Destination : Maison unifamiliale comprenant :

- Sous-sol : caves
- RDC : living, cuisine, bureau
- 1^{er} étage : sdb, 2 chambres, débarras

PPAS 79A :

- zone de construction en ordre continu et semi-ouvert sur 11m de profondeur
- solde en zone de cours et jardins

La situation de fait :

Régularisation

- D'une véranda en façade arrière au RDC en 1980
- Remplacement des châssis en 1996 (PVC) en façade avant et à l'étage en façade arrière (modification de la division de châssis)
- Transformations intérieures :
 - o Sas d'entrée, wc au RDC
 - o Dressing dans chambre avant, transformation d'un débarras en chambre 3

Destination : Maison unifamiliale comprenant :

- Sous-sol : caves
- RDC : hall d'entrée, living, cuisine, bureau, wc, véranda
- 1^{er} étage : sdb, 3 chambres, dressing

Motivations des dérogations :

Dérogations au PPAS :

La zone de construction s'étend sur 11m entre la façade avant et la façade arrière. La véranda va jusqu'à 13m06

On peut cependant constater que les maisons n°50 et 54 ainsi que l'immeuble n°52 ont obtenu des permis pour des profondeurs de bâtisse de 13m environs, créant un précédent à la dérogation de la profondeur de bâtisse de 11m.

Dérogations au RRU :

TITRE 1 : ARTICLE 4 Profondeur

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

La véranda dépasse de 4m38 la profondeur du bâtiment n°46.

Cependant elle s'aligne à la profondeur du n°50 et on peut constater que le volume secondaire du n°46 (en décalage de la limite mitoyenne) est encore plus profond que la véranda.

TITRE 1 : ARTICLE 6 LA Toiture

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Le bâtiment dépasse de plus de 2m celui du n°50 : celui-ci étant à toiture inclinée alors que celui du demandeur est à toiture plate.

D'autre part, cette dérogation a été accordée par le permis de 1934.

TITRE 2 : ARTICLE 3 Normes Minimales De Superficie

§ 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :

1° pour la pièce principale de séjour, 20 m² ;

2° pour la cuisine, 8 m² ;

3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ;

4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m². La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre

La chambre avant a été réduite afin d'aménager un dressing.

Il reste néanmoins la chambre arrière d'une superficie de 12,66m² qui reste une taille plus que raisonnable pour une chambre principale.

TITRE 2 : ARTICLE 8 WC

Tout logement comporte au minimum un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche. La toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre. Le WC doit se trouver dans une pièce qui lui est propre ou dans une salle de bain ou de douche. Il doit donc être intégré à l'intérieur du logement. La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un logement visé à l'article 3, § 2.

Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre)

Le wc (0,71x1,08) du RDC a été aménagé dans le bureau. Il ne s'agit pas à proprement parler d'une pièce à vivre. D'autre part, cet aménagement a été conçu avant l'entrée en vigueur du RRU et reste donc acceptable car le WC ne donne pas sur le séjour ou la cuisine.

TITRE 2 : ARTICLE 10 ECLAIREMENT NATUREL

Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher

désignation de la pièce	Surf. Hab. (m ²)	coef. requis.	Surf. vitrée mesurée (m ²)		Surf. vitrée min. requis (m ²)
rdc					
véranda	14,87	1/5	23,28	>	2,97
cuisine	12,85	1/5	2,48	<	2,57
bureau	6,28	1/5	1,18	<	1,26
séjour/sàm	20,00	1/5	3,87	<	4,00
1er étage					
chambre 1	12,66	1/5	2,37	<	2,53
chambre 2	10,13	1/5	1,44	<	2,03
chambre 3	12,15	1/5	2,81	>	2,43

Les ouvertures des pièces du RDC et du premier étage ont été définies lors des permis de 1934 et 1953 et acceptées telles quelles.

Le RRU a été créé en 1999, soit bien après la construction du logement.

De plus, les superficies éclairantes sont très proches de celles demandées par le RRU.

PEB :

Le dossier n'est pas soumis à PEB étant donné que les modifications véranda (1980) et châssis (1996) ont été réalisées avant 1998.

L'Architecte
Sandrine Noël



Le Maître de l'ouvrage
Mr Fontana mandataire de
Mme Derochette Eliane

