

PERMIS D'URBANISME– NOTICE EXPLICATIVE

Régularisation d'une maison unifamiliale située Avenue Pierre Devis 25 – 1160 Auderghem

L'objet de la demande de permis d'urbanisme est la régularisation d'une maison unifamiliale située Avenue Pierre Devis 25 – 1160 Auderghem. Le bâtiment a pour numéro cadastrale SECTION B numéro 0435T7P0000. La parcelle est de 195 m². Le bien :

- Se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment, en zone d'habitation.
- Ne se situe pas dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD).
- Ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir (PL).

1. HISTORIQUE DU BIEN :

1.1 DESCRIPTION DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT :

- En date du 16/10/1931 (dossier 3009) un permis d'urbanisme a été délivré pour la construction d'une maison unifamiliale ;
- En date du 18/01/1961 (dossier P339), un permis d'urbanisme a été délivré pour la construction d'une véranda ;

1.2 DESCRIPTION DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT :

En situation existante de fait, certains travaux ont été réalisés par rapport aux derniers plans de droit à savoir :

- La modification des châssis en façade avant qui ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche avec la modification des divisions et imposte, principalement pour la porte d'entrée ;
- La construction d'une annexe en façade arrière, au rez-de-chaussée ;
- Un nouvel escalier de 2/3 marches, présent dans l'annexe en façade arrière et qui relie l'espace salle à manger à la cuisine ;
- Le nombre de chambre qui a été modifiés avec la création de deux chambres dans les combles ;

1.3 DESCRIPTION DE LA SITUATION PROJETEE :

L'objet de notre demande est la régularisation du bien en l'état, sans travaux structurels et sans toucher à l'enveloppe existante du bâtiment.

1.3.1 En ce qui concerne l'annexe en façade arrière :

Nous pensons que cette annexe est présente depuis au moins 1971, à la vue des ortho-photoplans sur le site officiel de brugis. Nous pensons qu'elle était également présente en 1953, mais les images sont trop floues pour l'assurer avec certitude.



Orthophotoplans de 1971 – site <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

Nous demandons la régularisation de cette annexe car :

- Celle-ci est alignée sur les annexes des deux voisins, elle ne déroge donc pas en profondeur par rapport à ces deux dernières ;
- Elle ne dénote pas dans le paysage urbain de l'îlot ;
- Elle n'empêche pas aux occupants de jouir d'un espace extérieur agréable et végétalisé puisque le jardin a une superficie de +- 50 m² ;
- Elle permet aux occupants d'aménager une cuisine et une salle à manger, et donc d'agrandir les pièces de vie +- 16 m². Cette surface n'est pas négligeable pour une famille vivant dans une maison unifamiliale de la taille de cette habitation. Sans cette surface, les pièces de vie serait réduite à 27 m², ce qui n'est pas réglementaire au niveau du RRU.

La régularisation des 3 marches d'escalier présent dans l'annexe est intrinsèque à la régularisation de l'annexe.

1.3.2 En ce qui concerne les châssis en façade avant :

En situation projetée, nous proposons de remplacer la porte d'entrée existante (en PVC de teinte blanche) par une nouvelle porte d'entrée en bois, de teinte blanche, qui respectera le design de la porte d'entrée tel que dessinée dans la situation de droit.

En ce qui concerne les autres châssis de la façade avant, en PVC de teinte blanche, nous demandons à la commune de pouvoir les conserver en l'état, pour plusieurs raisons :

- Raison économique : Ces châssis sont en très bon état et ce serait une perte d'argent inutile que de les remplacer.
- Raison écologique : Remplacer des châssis fonctionnels seraient, à l'heure actuelle, une aberration écologique. Nous pensons, entre autres, au coût écologique du démontage, du transport, du recyclage, des châssis existants. Au coût écologique de la production, du transport et du placement des nouveaux châssis.
- Dans la rue, presque tous les châssis en façade avant sont des châssis en PVC. La maison unifamiliale ne dénote donc pas dans son environnement avec ses châssis existant.

1.3.3 En ce qui concerne les chambres situées au deuxième niveau :

A la vue de :

- La superficie de la maison dans son entièreté ;
- La superficie des pièces situées au 2^e étage, respectivement de 16 et 19 m² ;
- La belle surface éclairante dont jouit les deux pièces grâce à la présence des deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière ;

Il nous semble important de conserver les deux chambres supplémentaires situées au 2^e étage de l'habitation.

1.3.4 En ce qui concerne les dérogations sollicitées :

- 1.3.3.1 Dérogation au titre II, article 4 - hauteur sous plafond :

Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 250 cm. Nous sollicitons cette dérogation pour les chambres situées au 2^e étage de l'habitation. En effet, la hauteur sous plafond est de 242 cm et non 250 cm. Nous sollicitons de conserver cette hauteur car c'est une hauteur de situation de droit et aucuns travaux n'est prévu pour modifier les volumes existants.

- 1.3.3.2 Dérogation au titre II, article 8 - dimension WC :

Nous sollicitons cette dérogation pour le WC du rez-de-chaussée dont les dimensions sont les suivantes : 99x92 cm et non les 120x80 cm requis par le RRU.

- 1.3.3.3 Dérogation au titre II, article 10 - éclairage naturel :

Dans tout logement situé dans un immeuble-neuf, la superficie nette éclairante des locaux habitables est de minimum 1/5^{-ème} de la superficie du plancher. Nous sollicitons cette dérogation pour :

- La cuisine, dont la surface nette éclairante est de 0,81 m² et non les 1,9 m² requis par le RRU. Dans la mesure où il n'est pas prévu de réaliser des travaux en façade arrière et où la cuisine jouit de la lumière présente dans la salle à manger adjacente.
- La chambre 01, dont la surface nette éclairante est de 2,59 m² et non les 2,96 m² requis par le RRU. Dans la mesure où la chambre se situe en façade avant et que nous ne désirons pas dénaturer cette dernière ni en changer l'écriture et le caractère historique.

1.4 ANNEXE 01 : surface des différentes pièces et surface d'éclairage naturel

Étages	Pièces	surfaces pièces			surfaces fenêtres				0,80	Ratio
		m2	h	volume	L	I	QT	SE		
Niveau -1		42,74		76,419						
	cave 01	9,49	2,1	19,93	/	/	/	/	/	/
	cave 02	22,01	2,1	46,22	/	/	/	/	/	/
	compteur	4,89	2,1	10,27	/	/	/	/	/	/
	escalier	6,35	2,1	13,34	/	/	/	/	/	/
Niveau 0		60,82		68,88						
	Hall	5,3	3	15,90	/	/	/	/	/	/
	cuisine	9,77	3	29,31	0,90	1,13	1,00	1,02	0,81	0,08
	escalier	7,89	3	23,67	/	/	/	/	/	/
	séjour/sam	37,86	3	113,58					8,93	0,24
					1,80	1,80	1,00	3,24	2,59	
					3,30	2,40	1,00	7,92	6,34	
Niveau +1		44,54		96,66						
	Hall	6,41	3	19,23	/	/	/	/	/	/
	chambre 01	14,83	3	44,49	1,80	1,80	1,00	3,24	2,59	0,17
	chambre 02	10,98	3	32,94	1,80	1,90	1,00	3,42	2,74	0,25
	salle de bain 01	5,3	3	15,90	1,07	1,30	1,00	1,39	1,11	0,21
	salle de bain 02	7,02	3	21,06	1,80	1,27	1,00	2,29	1,83	0,26
Niveau +2		41,51		100,4542						
	chambre 03	16,49	2,42	39,91	1,70	1,30	1,00	2,21	1,77	0,11
	chambre 04	19,02	2,42	46,03	1,70	1,30	1,00	2,21	1,77	0,09
	Hall	6	2,42	14,52	/	/	/	/	/	/
TOTAL		189,61		342,4132						