

**Augmentation de nombre de logements dans une maison unifamiliale avec
modification de la toiture arrière
Rue de l'Eglise de Saint-Gilles N° 20
1060 Saint-Gilles**

NOTE EXPLICATIVE - A

Le bien, dont l'adresse est rue de l'Eglise Saint-Gilles n° 20 à 1060 Saint-Gilles, est une maison Unifamiliale.

Le bien se situe en zone d'habitation.

Le bien se trouve en zone ZICHEE.

Il n'existe pas de PPAS en vigueur pour le territoire où se trouve le bien.

Situation de droit :

Maison unifamiliale composée d'un sous sol, un rez-de-chaussée, deux étages et des combles.

En 1952 un permis a été délivré pour transformation de la façade avant avec création d'un garage au niveau rez-de-chaussée.

Situation de fait :

La maison a subi plusieurs transformations, ces transformations ont été relevés par la commune dans son PV13-28/24 :

- Modification de nombre de logements ; une unité de logement par étage, y compris rez-de-chaussée et combles.
- Construction d'une annexe au niveau rez-de-chaussée côté droit ; annexe aménagée en salle de bain.
- Création d'une lucarne « chien assis » en façade arrière.
- Utilisation d'une toiture plate en tant que terrasse au niveau du premier étage.
- Plusieurs travaux intérieurs.

Situation Projetée :

Division de la maison en deux unités de logements ; deux appartements duplex. Un premier appartement duplex d'une chambre entre le rez-de-chaussée et le premier étage avec création d'un escalier intérieur. Afin d'avoir un espace jour respectant les normes RRU nous proposons de transformer le garage en pièce de vie (revenir à la situation initiale de la façade avant le permis de 1952) idem maison voisine 18 et 16 de la même rue.

Demande de régulariser l'annexe construite au niveau rez-de-chaussée pour aménager une salle de douche sachant que cette annexe ne dépasse pas le voisin le moins profond de plus de 3 mètres.

L'annexe qui se trouve au niveau du premier palier (niveau 237cm) est transformée en un espace pour vélos et poussette. L'accès à cet espace est plus aisé que devoir accéder à un espace créé au niveau sous-sol.

Un deuxième appartement duplex entre le deuxième étage et les combles ; appartement de deux chambres. Demande de régularisation de la lucarne en façade arrière construite avant 2004, lucarne qui dépasse de +/-55 cm la largeur réglementaire par le RRU.

Limiter l'accès à la toiture plate afin de respecter la vue directe sur les parcelles voisine.

Création des gaines techniques à l'intérieur du volume de la maison pour passage de cheminées pour chaudières et ventilation de locaux avec élimination des évacuations en façade et respect de l'article 62 du règlement Communal sur les Bâtisses.

Afin d'améliorer la qualité et l'esthétique de l'intérieur de l'ilot nous proposons de démolir l'annexe (remise) se trouvant au fond de la parcelle et aménager un jardin idem voisin de gauche.

Au niveau sous-sol création d'un espace de rangement par logement, un local compteur et un local pour les poubelles.

Les parois séparant les appartements des parties communes seront EI60.

Les faux plafonds séparant les appartements seront EI60.

L'accès aux appartements se fera via des portes coupe-feu EI30.

Des extincteurs portatifs de 6kg de poudre ABC seront placés au niveau des SAS devant la porte d'entrée de chaque appartement.

Les installations électriques et de chauffage seront conformes à la réglementation en vigueur.

Dérogation demandée pour ce projet

- 1- RRU, Titre I, Art. 6 toiture. La nouvelle toiture plate dépasse la hauteur des profils mitoyens de gauche et de droite.
- 2- RRU, Titre II, Art. 4 hauteurs sous plafond minimales ; au niveau de la cuisine au rez-de-chaussée la hauteur sous plafond est inférieure à 2.50 m, la surface de cette partie est de 2m² sur un total de 6 m².
- 3- RRU, Titre II, Art. 10 éclairagements naturels insuffisants des pièces de vie éclairées par des fenêtres existantes.
 - Eclairage du séjour rez-de-chaussée (27.9 m²); surface éclairante = 4.2m² (RRU 5.60 m²)
 - Eclairage du séjour deuxième étage (23.7m²); surface éclairante = 3.2m² (RRU 4.74 m²)
 - Eclairage de la cuisine deuxième étage (11.0 m²); surface éclairante = 1.2m² (RRU 2.2 m²)

Mr. AMEZIYAN F.
Demandeur



Mr Ben Taleb M.
Architecte

