GOSSART Laurine, Architecte & Certificatrice PEB | Rue des Moines 19/1D, 1190 Forest
laurine.gossart@peb-archi.be |+32 470 282 638 |TVA : 1001.330.208

NOTICE EXPLICATIVE

Analyse urbanistique :

Adresse du bien : Avenue des sept Bonniers 66, 1180 Uccle
Numéro cadastral : 6e Division Section A n°267x26
Plan réglementaires et stratégiques :
- **PRAS – U2 (Plan Régional d'Affectation du Sol) :**
  - **Maille(s) :** UCC-10
  - **Zones d'affectations :** zone d'habitation
- **PAD (Plan d'Aménagement Directeur) :** /
- **PPAS (Plans Particuliers d'Affectation du Sol) :** /

Pôle stratégique (PRDD) : /
PRD : /
Entités Monuments & Sites (en coïncidence) : /
Entités Monuments & Sites (dans une zone de 20m) : /
Entités Urbanisme : Règlements communaux
Entités Rénovation : /
Zones de Préemption : /
Règlement Régional d'urbanisme (RRU) :
- **Zone d'Enseignes :** Générale
- **Zone de publicité :** Générale
- **Zones d'accessibilité :** Zone B

Entités Mobilité : /
Entités Environnement : /
Lotissement : /
Zone EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation): /

Historique des permis d'urbanisme :

Date	Objet de la demande	Statut	Concerne
?	Annexes et transformations des combles	Instruction	Avenue des sept Bonniers 66
1924	Annexe	Octroyé	
2009	La régularisation de l'aménagement d'un studio au dernier étage, du recouvrement des terrasses et balcons ainsi que d'une cour et d'une enseigne, et le projet de construction d'une annexe au 1er étage d'un immeuble avec restaurant	Octroyé	

Objet de la demande :

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la transformation d'un immeuble mixte, comprenant principalement le changement d'affectation du rez-de-chaussée, une nouvelle répartition des logements ainsi que des nouveaux aménagements intérieurs aux étages.

Situation de droit :

Selon la situation de droit, le bien se présente comme un immeuble mixte composé d'un restaurant au rez-de-chaussée et de deux appartements duplex de deux chambres répartis sur les trois étages supérieurs.

GOSSART Laurine, Architecte & Certificatrice PEB | Rue des Moines 19/1D, 1190 Forest
laurine.gossart@peb-archi.be |+32 470 282 638 |TVA : 1001.330.208

Situation de fait :

En situation de fait, le bien conserve une affectation mixte, mais avec une répartition différente de celle autorisée. Le rez-de-chaussée est toujours occupé par le restaurant, tandis que les étages accueillent un appartement duplex de quatre chambres ainsi que deux appartements simplex (un studio et un appartement une chambre).

Les aménagements intérieurs diffèrent dès lors partiellement de la situation de droit, bien que la volumétrie générale de l'immeuble reste conforme à celle autorisée.

Situation projetée :

En situation projetée, plusieurs transformations sont apportées au bien.

Le rez-de-chaussée, actuellement affecté à un restaurant, fait l'objet d'un changement d'affectation afin d'accueillir un appartement deux chambres. Plusieurs aménagements sont prévus afin de garantir le respect des normes d'habitabilité, notamment en matière d'éclairement naturel :

- une cour extérieure est créée afin d'apporter de la lumière naturelle au séjour, en plus d'offrir un espace extérieur privatif au logement ;

- la terrasse du premier étage est légèrement réduite afin de permettre l'installation de fenêtres de toit apportant également un éclairage naturel complémentaire au rez-de-chaussée.

Le premier étage reste globalement inchangé. Toutefois, l'accès aux chambres situées au deuxième étage en situation de fait sera condamné afin que le logement devienne un appartement simplex deux chambres. Comme mentionné précédemment, la superficie de la terrasse extérieure est légèrement réduite.

La condamnation de l'escalier de l'ancien duplex permet de rendre le deuxième étage totalement indépendant, celui-ci accueillant ainsi un appartement simplex deux chambres. La salle de bain est déplacée vers le centre du logement, zone ne bénéficiant pas d'éclairement naturel direct, afin de transformer l'espace qu'elle occupait initialement en terrasse extérieure. Cette intervention permet de doter le logement d'un espace extérieur privatif, de supprimer la dérogation liée à la vue directe des WC vers le séjour en situation de fait, ainsi que d'améliorer l'apport de lumière naturelle direct dans le séjour.

Afin d'éviter toute dérogation, le troisième étage est aménagé en un grand studio. L'ancienne salle de bain est également déplacée et remplacée par un espace extérieur privatif, selon le même principe que celui appliqué au logement du deuxième étage. Chaque logement bénéficie ainsi de son propre espace extérieur privatif.

Enfin, le sous-sol est réaménagé afin d'accueillir les différents locaux communs et privatifs conformément aux prescriptions du RRU.

Dérogations sollicitées et motivations :

R.R.U. (Règlement Régional d'Urbanisme) :

Normes minimales de superficies (Titre II, article 3) : Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble 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.

Dans notre cas, le séjour dans le logement au 2ème étage mesure 25,08 m². Il y a donc un déficit 2,92 m² ce qui est négligeable d'autant plus que la volumétrie de l'étage est inchangée par rapport à la situation de droit.

GOSSART Laurine, Architecte & Certificatrice PEB | Rue des Moines 19/1D, 1190 Forest
laurine.gossart@peb-archi.be |+32 470 282 638 |TVA : 1001.330.208

Eclairement naturel (Titre II, article 10) : 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.

Dans notre cas, la superficie nette éclairante minimale n'est pas atteinte dans les pièces suivantes :

- séjour +2 : superficie pièce : 25,08 m² - > superficie nette éclairante minimale : 5,01 m². Superficie nette éclairante réelle : 4,80 m² -> déficit 0,21 m²;

- séjour +3 : superficie pièce : 40,79 m² - > superficie nette éclairante minimale : 8,15 m². Superficie nette éclairante réelle : 7,36 m² -> déficit 0,79 m².

Les déficits sont négligeables, d'autant plus que la dimension des baies est inchangée par rapport à la situation de droit.

Etude P.E.B. :

Des travaux étant apportés aux surfaces de déperditions thermiques, un formulaire de proposition P.E.B. sera joint à la présente demande.



GOSSART Laurine