

MOTIVATIONS DES DEROGATIONS DEMANDEES

En annexe à la Demande de Permis d'Urbanisme (2 pages)

PREAMBULE

En réponse au courrier du 18/07/2019 adressé à Madame Andresen, dans le cadre de la demande de mise en conformité introduite le 09/04/2019, sont rassemblées ci-dessous les motivations des dérogations sollicitées :

TERRASSE : ETAGE +3

Dérogation au titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords

- Art. 6 Toiture (éléments techniques) § 3. « La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. (Fig. 10A) Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. »

Dérogation au PRASS : prescriptions générales

- 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. »

- 1) Comme la terrasse de l'étage +2, celle du +3 est bordée d'une rehausse du mur mitoyen de telle sorte à ne pas générer de vue oblique sur la parcelle voisine (n°29).
- 2) La présence du New Hotel Charlemagne, au sud du n°27 et qui comporte du fait de ses 8 étages rend négligeable les effets des aménagements de la terrasse sur la parcelle voisine du n°29 et confère à la dérogation un caractère mineur.
- 3) Le bien ayant été acquis en l'état, ces aménagements ont été réalisés avant 2004.

MEZZANINE : ETAGE +3

Dérogation au titre II : Normes d'habitabilité des logements

- Art. 5 normes minimales de superficie (mezzanine) (chambre mezzanine 8.2m² habitable)
- Art. 10 éclairage naturel (zone en mezzanine)

- 1) La zone en mezzanine est l'annexe de la chambre 2 qui totalise ± 26m², dont ± 6m² en mezzanine. La surface effective étant limitée à l'aire où la hauteur est supérieure à 150 cm (cfr RRU).



- 2) La surface nette éclairante des 2 fenêtres de la chambre 2 est de $\pm 3,8\text{m}^2$, soit en dérogation. La surface cumulée de la chambre 2 et la surface utile de la mezzanine requière de tendre vers une surface nette éclairante de $\pm 5,2\text{m}^2$.
- 3) La zone de mezzanine est équipée d'une généreuse baie vitrée donnant sur le hall d'escalier éclairé naturellement ; elle jouit par là d'un éclairage naturel indirect.
- 4) Le bien ayant été acquis en l'état, ces aménagements ont été réalisés avant 2004.

SEJOUR : ETAGE +2

Dérogation au titre II : Normes d'habitabilité des logements

- Art. 8 WC La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, ...
- 1) En 2004, Madame Andresen a étendu le séjour en annexant la chambre à rue et a transformé en buanderie la salle de bains équipée d'un WC.
 - 2) La toilette se trouve au-delà des machines à laver et le local est équipé d'une lucarne sur l'atmosphère extérieure, ce qui atténue l'inconfort dû à l'absence de sas entre le WC et le salon.

2/2

Fait à Forest, le 1/08/2019

Le maître d'ouvrage :

L'architecte :