

PU A I NOTE EXPLICATIVE

CONCERNE : AVENUE LATÉRALE 83 – 1180 UCCLE

TABLE DES MATIERES

Adresse.....	2
Objet de la demande	2
Situation existante de droit	4
Précédents permis d'urbanisme	Erreur ! Signet non défini.
Situation au PRAS.....	2
PPAS	2
Patrimoine	2
Situation existante de fait.....	4
Description du projet.....	5
Demande de dérogation	6
PEB.....	6

ADRESSE

Avenue Latérale, 83 – 1180 Uccle

Cadastré Division 21612 Section D Numéro 0312/00R006

OBJET DE LA DEMANDE

La demande de permis d'urbanisme porte sur les éléments suivants :

- Rehausse d'une maison unifamiliale avec modification du profil de la toiture et réalisation de deux lucarnes.
- Demande de régularisation pour :
 - o Le remplacement des tous les châssis
 - o L'agrandissement de la baie de la porte-fenêtre arrière

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Précédents permis d'urbanisme

PU n°6847 de 1953 pour la construction de la maison.

Situation au PRAS

L'immeuble est situé en zone d'habitation au PRAS.

PPAS

Il n'existe pas de PPAS sur la zone.

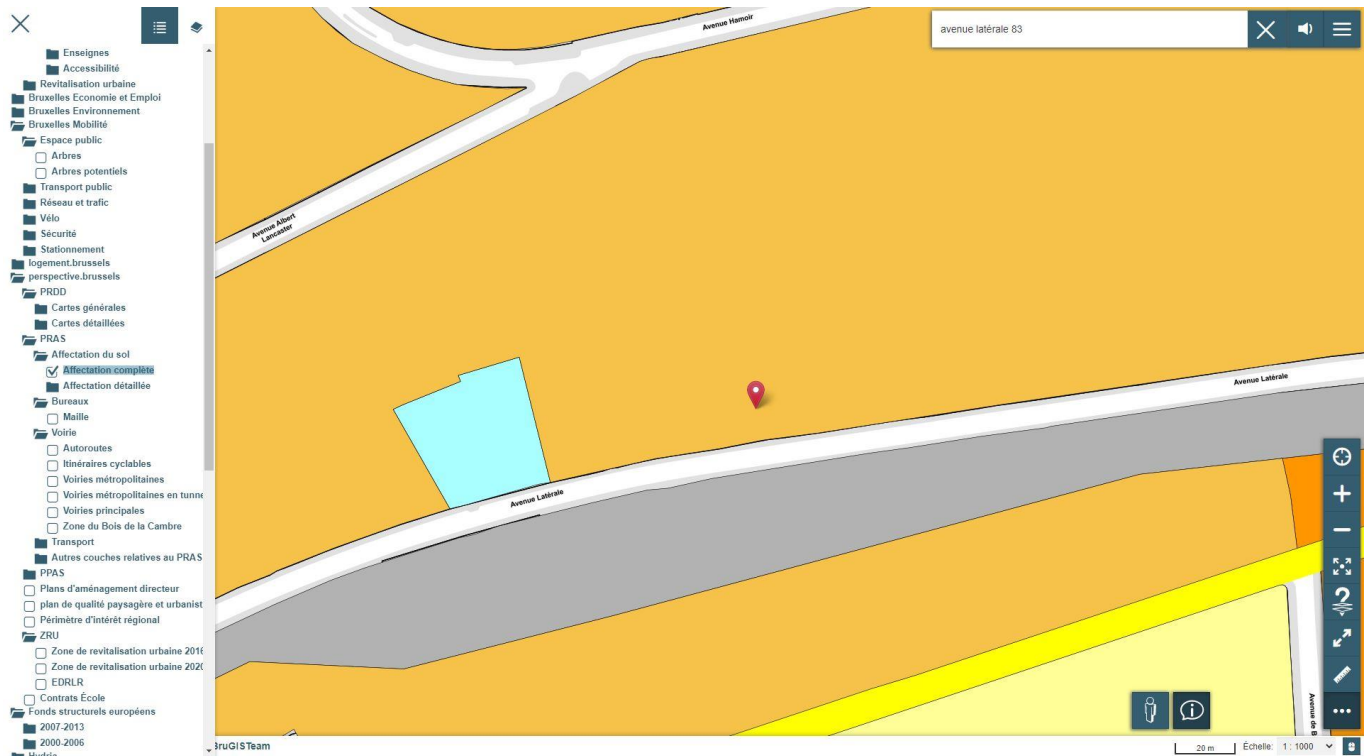
Patrimoine

Le bien n'est pas classé. Le jardin n'a pas d'arbres remarquables pour le patrimoine naturel.

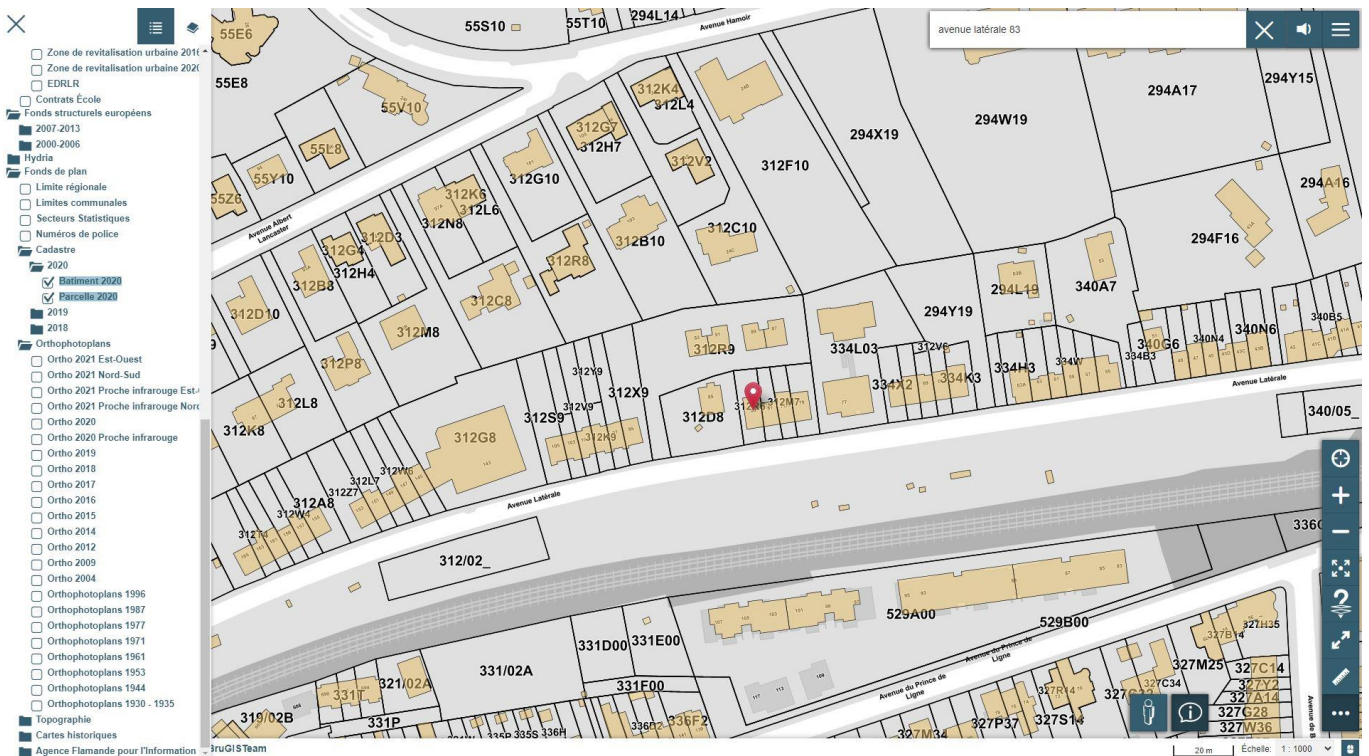
Orthophotoplan 2021 – Source : Brugis <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>



PRAS - Source – Brugis <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>



Cadastre 2020 - Source – Brugis <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>



SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Le bien est une maison est de type unifamiliale qui est la limite gauche d'un bloc de 4 maisons mitoyennes. La maison compte 3 façades et se compose d'un rez-de-chaussée + 2 étages avec toiture à 3 versants distribués comme suit :

- Rez-de-chaussée : Hall, garage, 2 caves ;
- 1^{er} étage : Hall, espace séjour / cuisine ouverte / salle à manger ;
- 2^{ème} étage : Hall, 1 salle de bain avec wc, 2 chambres, 1 bureau ;
- 3^{ème} sous toiture : grenier non habitable en raison d'une hauteur sous corniche trop faible (hauteur sous corniche actuelle = 7,82 m)

La maison est située sur un terrain en pente de telle sorte que le jardin arrière se situe au niveau de l'étage du séjour.

Le revêtement des façades est en briques teinte brune. Le recouvrement de la toiture est en tuile de terre cuite teinte rouge.

Les châssis sont en PVC, teinte anthracite.

Au niveau des gabarits, le niveau sous corniche et le faite est plus bas que ceux des voisins de droite. Plus précisément, le niveau sous corniche actuel se situe à environ -45 cm par rapport au niveau de corniche du voisin de droite (le n°81) et des autres maisons du bloc.

Les maisons du bloc ainsi que les voisins proches sont toutes des maisons composées de deux étages avec combles aménagés et des toitures avec des rehausse de façade, des lucarnes et des fenêtres de toit.

Le projet consiste dès lors à transformer la toiture à l'image des propriétés voisines en vue de rendre les combles habitables.



Images 1 et 2 : Google Earth 3d

Image 3 : Photo des maisons voisines de droite

Image 4 : détail des 2 corniches n° 83 et n° 81

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste en :

1. Rehausse des façades de la maison (+45cm) et modification du profil de la toiture et réalisation de deux lucarnes.
2. La demande de régularisation pour :
 - Le remplacement des tous les châssis
 - L'agrandissement de la baie de la porte-fenêtre arrière

1. Rehausse de la maison avec modification du profil de la toiture et réalisation de deux lucarnes.

L'objectif principal du projet est d'agrandir le bien afin de le rendre habitable à une famille avec 2 enfants. Pour ce faire, le projet prévoit

- la rehausse de la façade et de la faite afin d'offrir une hauteur suffisante dans les combles pour permettre l'installation d'une chambre supplémentaire et
- une modification du profil de la toiture (toiture à 2 versants et 2 lucarnes) afin de répondre aux normes d'habitabilité et permettre l'installation d'une salle de bain.

Le projet prévoit les modifications de volume suivantes :

- La rehausse des façades de 45 cm permet d'aligner la corniche à la maison voisine (n° 81), gagner de la hauteur dans les combles et garder les mêmes pentes que les toitures du bloc de maison.
- La modification du profil de la toiture de 3 versants par une toiture à 2 versants et une façade pignon à l'image de la maison droite du bloc de 4 maisons dans lesquels se trouve le bien ainsi que du bloc de maisons suivant ainsi que la maison de gauche. Cette modification permet également de retrouver le même niveau de faite que la maison voisine.
- La construction de d'une lucarne avant et une lucarne arrière. Vu les faibles hauteurs sous faite et les épaisseurs des isolants en vue de répondre aux normes de la PEB, ces lucarnes ont une toiture plate continue afin d'offrir une hauteur sous plafond

La largeur de ces lucarnes est supérieur à 2/3 de la largeur de la façade afin de permettre l'aménagement d'un espace qualitatif, permettre l'installation du programme complet et répondant aux normes d'habitabilité.

Le projet permet l'aménagement du programme suivant :

- L'aménagement d'une chambre supplémentaire d'une superficie de 25 m2 permettant d'offrir un coin bureau et un dressing
- L'aménagement d'une salle de douche avec WC et double vasque

Le projet permet de répondre aux normes d'habitabilité :

- Surface nette avec hauteur sous plafond de minimum 150 cm = 25,07 m² et de 22,31 m² à une hauteur de 274 cm
- Surface nette éclairante de 6,06 m² (v/s SNE min 25,07/5 = 5,01 m²)

Les matériaux utilisés sont :

- Briques en terre-cuite de ton brun, identique à l'existante pour le revêtement des façades,
- Tuiles en terre-cuite ton anthracite pour le toit,
- Revêtement en zinc ton anthracite pour les lucarnes,
- Aluminium ton anthracite pour les fenêtres des lucarnes,
- PVC teinte anthracite pour la nouvelle fenêtre en façade latérale,
- Aluminium ton anthracite pour le brise-vue de la fenêtre de la lucarne arrière pour respecter la servitude de vue historique vers les immeubles de l'avenue Hamoir.

2. Demande de régularisation pour le remplacement des tous les châssis et l'agrandissement de la baie de la porte-fenêtre

La présente demande de permis d'urbanisme concerne également la régularisation des éléments suivants remplacés antérieurement par les propriétaires :

- Remplacement des châssis de la façade avant par des châssis en PVC de teinte anthracite et modification de leur modénature
- Modification de la porte de garage ;
- Modification de la porte d'entrée ;
- La baie de la porte-fenêtre de la façade arrière a été agrandie pour améliorer l'accès au jardin arrière

DEMANDE DE DEROGATION

RRU – Titre I - Article 6, §2

Le projet déroge au titre 1 du RRU article 6 §2 en ce que la largeur des lucarnes (avant et arrière) dépasse les 2/3 de la largeur des toitures.

Tenant compte du fait que le profil des lucarnes ne dépasse pas le profil de la toiture de plus de 2 mètres ;

Que les lucarnes se situent à 60 cm de la limite mitoyenne droite ;

Que depuis la mise en place de la réglementation PEB, l'épaisseur des isolants a nettement augmenté de telle sorte que l'impact sur les largeurs extérieures des lucarnes est significatif

Qu'il n'est toutefois pas souhaitable que cette mesure aie des impacts sur la qualité des espaces intérieurs ;

Que les lucarnes ont une largeur de 580 cm sur les 700 cm de la toiture ce qui représente un dépassement de la largeur sans dérogation de 115 cm,

Considérant que pour offrir un programme complet de qualité avec chambre, salle de douche, coin bureau et dressing, il est nécessaire de disposer de cette largeur de lucarne ;

Que l'aménagement proposé permet d'améliorer l'habitabilité d'un bien à destination d'une famille avec 2 enfants.

Dès lors, il est demandé à l'autorité délivrant d'accorder la dérogation à l'article 6 §2 du RRU – Titre 1 et d'autoriser une lucarne représentant une largeur de 83% de la largeur de la façade.

PEB

Pour les parois :

- Les nouveaux châssis au 3ème étage sont en Aluminium (lucarnes) et PVC (pignon) double vitrage conforme aux exigences PEB.
- Les toitures sont isolées par l'extérieure (en starring) suivant les exigences PEB en vigueur
- La nouvelle façade « en pignon », les rehausse des façades avant et arrière et les façades des lucarnes sont isolées par l'extérieure suivant les exigences PEB en vigueur

Pour la ventilation :

- Placement d'extracteurs décentralisés dans les nouvelles pièces humides (SDB et WC),
- Placement de grilles de ventilation type INVISIVENT dans les nouveaux châssis pour l'entrée d'air,
- Détalonnage de portes pour le transfert.

* * *

Fait à Bruxelles le 30/01/2023

L'Architecte

Béatrice Parré



Le Maître de l'Ouvrage

