

Commune d'Anderlecht  
Collège des Bourgmestre et Echevins  
c/o le service d'urbanisme  
Place du Conseil 1  
1070 Bruxelles

### **PERMIS D'URBANISME - NOTE EXPLICATIVE**

N°173 Rue du Potaerdenberg

**Date** 24 aout 2022

Chère Madame, cher Monsieur,

Ci-dessous vous trouverez la notice explicative relative au permis d'urbanisme.

Le projet consiste en la transformation et l'agrandissement de cette maison unifamiliale pour famille nombreuse (4 enfants).

Le projet vise à améliorer plusieurs points de cette maison construite dans les années 30 :

- améliorer le contact entre la maison et le jardin par la fermeture de la cour basse et suppression des escaliers. En effet, ici pour rejoindre le jardin depuis le bel-étage, il faut descendre un premier escalier pour ensuite en remonter un second. Le projet vise donc à couvrir la cour existante (on conserve un accès à la citerne et un rangement dans le vide créé) et créer une belle terrasse à proximité de la nouvelle cuisine
- agrandir le rez-de-chaussée afin d'offrir un bel espace de vie autour de la cuisine (avec îlot pour manger à 6) tout en profitant du gabarit plus profond du voisin de gauche (n°175) auquel nous nous alignons
- agrandir le niveau +1 en offrant un espace de bureau séparé au dessus de la cuisine - sorte de petite boîte avec une belle vue sur le jardin, adossée au mitoyen existant et à l'annexe du voisin de droite. Notez qu'à cet endroit, il y a un gros souci d'infiltrations dans le mitoyen entre notre maison et les voisins et, malgré les travaux engagés par les deux parties, n'est pas résolu. nous comptons donc sur ces travaux pour solutionner définitivement ce problème
- agrandir le niveau +2 par la suppression de la toiture à versant en façade arrière et la construction d'une façade alignée sur le niveau +1. Ceci permet d'offrir une nouvelle chambre, identique en dimension, à la chambre coté rue du même étage (équité importante donnée à la taille des chambres entre les 4 enfants)
- Créer un étage supplémentaire à la place du grenier actuel accueillant une chambre pour les parents et une salle de douche privative. Pour ce faire, en façade avant, nous poursuivons le versant de la toiture existante jusqu'à obtenir la hauteur sous plafond réglementaire (250cm) afin de rester, en façade avant, dans le langage existant de cette maison bruxelloise avec son brisis et ses corniches. En façade arrière, l'architecture contemporaine de la rehausse créée une unité avec le travail au reste des étages par l'isolation complète de celle-ci et le remplacement de tous les châssis.

Nous notons des dérogations en hauteur par rapport au gabarits existants et aux voisins car nous avons privilégié un projet en hauteur plutôt qu'un projet en profondeur qui, à nos yeux, aurait eu un impact plus important pour les voisins. Le désavantage marquant d'un projet en profondeur, au-delà de la diminution de la taille du jardin, est qu'il assombrit les pièces centrales de la maison et diminue la compacité de la maison et créant plus de surfaces de déperditions.

Notre priorité était de proposer un projet sobre coté rue, dans le respect de la maison existante tout en permettant d'accueillir le programme de cette famille (5 chambres + 1 bureau) et un projet ancré dans son époque en facade arrière par un langage minimaliste et simple. Les rehausses de mitoyens seront réalisées dans les règles et en brique pleine ainsi que la rehausse de la cheminée du voisin de droite (n°171) afin d'assurer son tirage naturel.

Le projet vise aussi à placer des panneaux solaires sur la toiture plate et sur le versant avant de la toiture (coté rue) exposé plein sud. Des screens aussi seront placés afin de protéger les châssis et diminuer ainsi les surchauffes. Une attention particulière sera mise afin d'améliorer les performances énergétiques de cette maison (isolation et ventilation).

Nous profitons aussi de cette demande de permis pour régulariser le remplacement des châssis bois par des châssis en PVC imitation bois en facade avant. Mes clients n'étaient pas informés qu'un tel changement était soumis à permis et ont heureusement choisi un profilé en « imitation bois » de teinte bleu foncé qui donne l'illusion d'un châssis bois.

Nous espérons que vous ne verrez pas d'objections sur ce projet et restons à votre entière disposition si vous avez la moindre question.

fait à Bruxelles, le 24 aout 2022