

COMMUNE D'ANDERLECHT
SERVICE URBANISME

C:\GAA-NOVEMBRE-2024\TEMP-BUREAU-RECENT\DWG\GENERAL INVEST\GENERAL-
INVEST- FORMULAIRES\SMETANCA-NE-03-09-2025_SL.DOCX / SL

Bruxelles, le 16 juin 2025

17 septembre 2025

NOTE EXPLICATIVE

Concerne : Construction d'une maison unifamiliale à trois façades

Situation : Clos des Morilles 12, 1070 Anderlecht.

Madame, Monsieur,

La présente note explicative accompagne une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale à trois façades.

1. Description succincte du projet

Il s'agit de la construction d'une maison unifamiliale en un seul volume, à trois façades, avec une toiture plate.

Le bâtiment comporte un garage au rez-de-chaussée..

Le Rez-de-chaussée présente une profondeur de 12,00 mètres suivant le permis de lotir. 1^{ER} Etage et 2eme étage c'est une profondeur de 10.85M. La façade avant est aligné avec le voisin de gauche.

2. Implantation et volumétrie

L'implantation de la maison respecte le recul par rapport à la rue, identique à celui du voisin situé à gauche.

Le niveau 0.00 du projet est également calé sur celui du bâtiment voisin.

La zone constructible au RDCH est définie à 7,50 m de largeur sur 12,00 m de profondeur, conformément au permis de lotir.

Le recul par rapport au trottoir permet l'aménagement de surfaces perméables et semi-imperméables à l'avant du bâtiment, facilitant l'accès à l'entrée principale ainsi qu'au garage.

3. Aménagement intérieur

Rez-de-chaussée :

Le garage est situé du côté gauche, avec un accès direct à un local technique.

L'entrée principale, à droite de la façade avant, mène à un hall spacieux distribuant deux chambres, une salle de douche et un WC séparé.

Premier étage :

Ce niveau accueille l'espace de vie principal composé d'un grand living, d'une salle à manger et d'une cuisine ouverte.

La cuisine donne accès à une terrasse située à l'arrière du bâtiment.

Deuxième étage :

Ce niveau est aménagé en suite parentale avec une salle de douche privative et un dressing. Deux autres chambres donnent sur la façade avant, tandis qu'une seconde salle de douche est accessible depuis le hall de nuit. Ce dernier est éclairé naturellement par une coupole zénithale.

4. Matériaux du bâtiment

Le choix des matériaux reflète une esthétique contemporaine, tout en respectant la diversité architecturale du voisinage.

- **Parement de façade** : brique de ton gris clair ;
- **Menuiseries extérieures** : portes et châssis en aluminium de couleur noir mat ;
- **Couvre-mur** : en pierre bleue et en profilé en aluminium gris anthracite.

5. Aménagement des abords et des jardins

Les aménagements extérieurs seront réalisés après l'achèvement des travaux de parachèvement de la maison.

- En façade avant, des plantations basses (< 80 cm) sont prévues sur le parterre pour garantir une intégration paysagère harmonieuse.
- À l'arrière, un arbre fruitier sera planté pour agrémenter le jardin.
- Sur le côté latéral droit, la clôture métallique existante sera conservée afin de maintenir une séparation claire entre la zone privée et le chemin de promenade.
- Les clôtures métalliques existantes situées à l'arrière et sur le côté droit seront également conservées.
- Sur le côté latéral droit, une haie végétale sera aménagée avec une hauteur maximal de 1.00m (suivant les prescriptions du lotissement).
- Une haie végétale sera aménagée en limite arrière et sur le côté gauche, avec une hauteur maximale de 1,80 m.

6. Zones de recul :

La zone de recul est aménagée de manière soignée, avec des parterres, buissons et plantations d'ornement, dont la hauteur ne dépasse pas 0,80 m par rapport au niveau du sol, conformément aux prescriptions du lotissement.

Les surfaces extérieures du jardin et des abords à l'exception de la terrasse, du passage vers le garage et de l'accès piéton à l'entrée sont aménagées en pelouse entièrement perméable à l'eau.

- L'accès piéton à la maison est réalisé en revêtement semi-perméable, assurant à la fois confort d'usage et infiltration naturelle des eaux.
- La zone de stationnement pour la voiture est également conçue en revêtement semi-perméable.
- Une haie basse, de maximum 1,00 m de hauteur, est implantée en limite avant garantissant l'intimité sans nuire à la lisibilité de l'espace public.

7. Dérogations et motivations

Suite au dernier courrier du service d'urbanisme, le projet a été adapté conformément aux remarques formulées. Dans sa version actuelle, il ne présente **aucune dérogation** au permis de lotir.

La surface de plancher totale du projet est de **252,74 m²**, soit une valeur inférieure à la limite maximale de 253,00 m² prévue dans le permis de lotir.

Le calcul détaillé des surfaces est le suivant :

- Rez-de-chaussée (RDCH) : **90,00 m²**,
- 1^{er} étage : **81,37 m²**,
- 2^e étage : **81,37 m²**.

Conformément à la définition urbanistique en vigueur (RRU/CoBAT), la surface de plancher correspond à la somme des surfaces construites et closes, mesurées à l'intérieur des murs. Les espaces extérieurs non couverts — tels que les terrasses — ne sont pas considérés comme de la surface de plancher, dans la mesure où ils ne constituent pas des surfaces habitables fermées et intégrées au volume bâti.

Il est donc important de souligner que la terrasse prévue au 1^{er} étage relève d'un aménagement extérieur et ne peut être comptabilisée dans la surface de plancher autorisée.

En conséquence, le projet respecte pleinement :

- La limite de 253,00 m² imposée par le permis de lotir,
- L'esprit de la réglementation, qui vise à encadrer la densité bâtie sans restreindre des aménagements extérieurs de qualité, favorisant l'usage et le confort des habitants.

Ainsi, le projet respecte pleinement la surface maximale de plancher autorisée dans le permis de lotir, soit 253,00 m². Avec 252,74 m² réalisés, il reste dans les limites prévues par la réglementation.

Nous vous remercions de l'attention portée à cette précision et restons à votre disposition pour toute information complémentaire, dans un esprit constructif et collaboratif.

une bonne réception de la présente et en restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.



GROUP ASSA
ARCHITECTURE srl
REPRESENTÉE PAR
Mme S. LAYACHI