

**Dossier de demande de permis d'urbanisme pour le bien sis Rue Achille Reisdorff 68  
(6<sup>e</sup> division section G n° 186x10) à 1180 Uccle**

Demandeuse : Katy Unger  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Architecte : Atelier d'architecture Erwin Spitzer sc sprl  
Rue de Chambéry, 61  
1040 Etterbeek

**Annexe à la demande de PU : cadre XIV Note explicative :**

**I. Situation urbanistique existante.**

La maison est située dans une *zones d'habitation* au PRAS.

La maison n'est située ni dans un lotissement, ni dans une ZICHEE.

La maison est située dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol PPAS référence PPA N° 14  
QUARTIER DU NEKKERSGAT

La parcelle comprend une maison unifamiliale disposant de 2 façades et comportant un rez-de-chaussée semi-enterré, deux étages et des combles. La maison est surmontée par une toiture à 2 versants.

Le terrain à forte déclivité dispose d'une zone de recul de 4.24 m . La partie arrière est occupée par une terrasse et un jardin accessible par un chemin en pierre naturelle.

La maison est organisée comme suit :

- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, laverie, Cave, Garage
- 1<sup>er</sup> étage donnant à l'arrière sur le jardin : Espace de vie , cuisine.
- 2<sup>ème</sup> étage : 2 chambres , bureau et une salle de bains.
- Combles : chambre , Salle de Bains

Des travaux ont été réalisés et nécessitent une régularisation :

- Remplacement du pan arrière de la toiture par une toiture plate
- Remplacement de l'aspect de fenêtres et de la porte de garage situées à l'avant et à l'arrière de la maison
- Modification du revêtement de sol de la zone de recul

**II. Situation projetée.**

L'objet de la demande de permis d'urbanisme est :

- La modification du niveau du pan avant de la toiture en ajoutant de l'isolant avec le procédé d'isolation sarking.
- Le remplacement du toit plat construit sans permis en partie arrière. Il sera démonté et remplacé par une lucarne plus étroite. La lucarne sera habillée de zinc prépatiné quartz.
- La modification de la façade arrière :
  - La façade arrière sera recouverte d'un isolant EPS de 16 cm recouvert par du crépi de ton blanc de 2 cm d'épaisseur.
  - Le revêtement du soubassement de la façade arrière, actuellement en ciment, sera recouvert par un crépi foncé
- La démolition de la cheminée existante et installation de sorties de ventilation et d'une cheminée à ventouse.
- La modification du revêtement de l'allée de garage, actuellement en dalle de béton coulé, par un chemin d'accès piéton en pavés de béton et deux bandes de pavées pour l'accès des voitures. Le reste de la zone de recul sera engazonnée.
- Le réaménagement du grenier et l'adaptation de la salle de bains existante à la nouvelle lucarne.
- La régularisation de la modification des fenêtres de la façade avant modifiés sans permis entre 2009 et 2010.
- La régularisation de la porte de garage modifié après 2014.

### III Dérogations

Titre 1 Chapitre 2 section 1 Article 6 La toiture : La largeur totale de la lucarne dépasse les 2/3 de la largeur de la façade (4.86m pour une largeur de façade de 6.00m). L'intention est de réduire l'impact de la construction existante tout en maintenant des espaces confortables dans le grenier et en alignant les fenêtres de la nouvelle lucarne par rapport à celles du 1<sup>er</sup> étage. La largeur de la nouvelle lucarne permet en outre de remplacer les panneaux photovoltaïques installés sur la toiture plate existante. Par ailleurs, la dérogation ne provoque aucune nuisance chez les voisins ;

Titre 1 Chapitre 2 section 1 Article 4 profondeur : Le nouveau revêtement sur isolant en façade arrière dépasse de 18cm de la maison voisine et sort donc de l'alignement. La finalité de ce dépassement a pour but d'améliorer les performances énergétiques de la maison. Cette opération est conforme à l'arrêté de dispense du 17 mars 2022.

#### PPAS n°14 « Quartier Nekkersgat »

##### Point B : Gabarit et esthétique

Le nouveau revêtement sur isolant en façade arrière dépasse de 18cm de la maison voisine et sort donc de l'alignement. La finalité de ce dépassement a pour but d'améliorer les performances énergétiques de la maison. Il est souligné que la profondeur de bâtisse mentionnée dans le PPAS est de 12 mètres alors que la maison isolée aura une profondeur de 8m18.

Matériaux : les matériaux repris comme admissibles dans le PPAS sont : briques dans la gamme rouge – pierres naturelles et reconstituées – crépissage et chaulage : le crépi sur isolant proposé est de teinte blanche et correspond à cette description

Matériaux de toiture : Les seuls matériaux autorisés pour les toitures sont des tuiles et des ardoises. La nouvelle lucarne remplacera la fausse façade en ardoise (matériau non conforme au PPAS) et sera constituée de zinc prépatiné, matériau de haute qualité adapté aux lucarnes. La toiture de la lucarne sera exécutée en roofing. Elle ne sera pas visible. Du reste, la lucarne ne sera pas visible depuis l'espace public.

Le Demandeur,

L'architecte