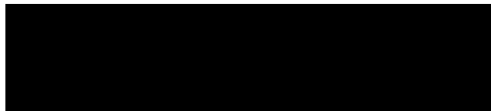


Dossier de demande de permis d'urbanisme pour le bien sis

Rue de Chambéry 5 à 1040 Bruxelles

(Division 3 Section B n° 419H2)

Demandeurs :



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 de droit.

La superficie de la parcelle est de 106 m². La parcelle comprend une maison unifamiliale.

La surface bâtie actuelle est de 161.3 m² hors-sol. Il s'agit d'un bâtiment R+2+T.

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

La maison n'est pas située dans le périmètre d'un PPAS,

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

La partie arrière de la parcelle est occupée par le jardin.

Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir en 1909, d'un permis portant sur la modification de l'annexe arrière en 1951.

Les plans du permis de 1909 indiquent

- Sous-sol : Cuisines et réserve. Une cour basse donnant accès au jardin et à un WC.
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon et salle à manger
- 1^{er} étage : 2 chambres (un WC sur le palier)
- 2^{ème} étage : 2 chambres et un grenier

Les plans de 1951 indiquent l'ajout d'un WC sur le palier entre le +1 et le +2.

Le rez-de-chaussée est situé 176cm au-dessus du niveau du trottoir.

Le sous-sol est situé 84cm sous le niveau du jardin.

II. Situation de fait

Dans son état actuel, l'immeuble a fait l'objet de transformations mineures (cloisons, utilisation du grenier, lucarne en partie arrière)

La maison est organisée comme suit :

- Sous-sol : Cave, cuisine, buanderie/wc/rangement
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, salon et salle à manger
- 1^{er} étage : 2 chambres et une salle de bains (un WC sur le palier)
- 2^{ème} étage : 1 chambre, une salle de bains, un débarras et un wc (entresol)
- Combles : un grenier

III. Situation projetée.

La nouvelle surface bâtie hors-sol sera de 175.95 m²

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

- Modifier les annexes arrière au sous-sol et au rez-de-chaussée de façon à réorganiser le séjour sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée comprendra la cuisine et la salle à manger et le sous-sol arrière, le séjour en

relation avec le jardin. L'escalier reliant les deux niveaux de pièces de vie sera séparé de l'escalier principal.

La nouvelle annexe sera alignée aux annexes existantes (WC paliers) hormis la surépaisseur de crépi sur isolant qui sera rajoutée sur l'annexe existante et projetée.

L'annexe prolongeant le sous-sol et le rez-de-chaussée sera réalisée sur toute la largeur de la parcelle. La construction de l'annexe nécessite une rehausse du mitoyen avec la maison située au n°3 de la rue de Chambéry.

L'accès au jardin se fera par le séjour du -1 ou par l'escalier principal.

- Elargir la lucarne située sur le pan de toiture arrière afin d'augmenter la surface habitable de la chambre arrière du +2 et son confort.
- Profiler le jardin afin d'améliorer l'éclairage naturel du sous-sol habitable tout en conservant un maximum de surface perméable.
- Remplacer la citerne existante de +/- 4000 litres par une nouvelle citerne de 5000 litres.
- Démolir et reconstruire le sol du -1 afin de permettre son isolation et d'offrir une hauteur sous plafond de 2.50m.
- Rehausser la toiture principale de l'épaisseur de 12cm nécessaire au placement d'une isolation de type sarking
- Démolir des murs intérieurs et extérieurs affectant la stabilité de la maison.
- Remplacer l'échelle de meunier existante par un escalier facilitant l'accès au grenier.
- La réorganisation de la maison comme suit :
 - Sous-sol : Cave, buanderie, séjour, WC
 - Rez-de-chaussée : hall d'entrée, cuisine et salle à manger
 - 1^{er} étage : 2 chambres et une salle de bains (un WC sur le palier)
 - 2^{ème} étage : 2 chambres, une salle de bains (un WC sur le palier)
 - Combles : un grenier

IV. Régularisation de la façade avant – différences entre la situation de droit et la situation de fait

- Le dessin des ardoises de la partie mansardée est en diagonale alors que la pose, dans les faits est horizontale.
- La position des impostes de la porte d'entrée et de la fenêtre du rez-de-chaussée diffère légèrement dans les deux situations.
- Dans les deux cas, il semble que dès la construction de la maison, le plan de permis n'ait pas été respecté de façon très précise.

V. Dérogations au RRU

- Titre I article 4 Profondeur :
La nouvelle annexe dépasse le n°3 de 1.84m en profondeur sur la hauteur comprise entre son extension au sous-sol et à l'entresol. Par rapport à l'annexe de l'entresol du n°3, la nouvelle annexe projetée dépasse de 94cm.
Les maisons situées autour du n°5 disposent de multiples annexes beaucoup plus profondes que celle proposée au rez-de-chaussée et au sous-sol. La faible profondeur de l'annexe, le fait qu'elle soit limitée aux étages inférieurs contribue à limiter son impact sur la maison située au n°3.
- Titre I article 6 Toiture :
La nouvelle annexe dépasse celle située au sous-sol du n°3 de 2.97m en hauteur. Par rapport à l'annexe de l'entresol du n°3, la nouvelle annexe projetée dépasse de 94cm.
Les maisons situées autour du n°5 disposent de multiples annexes beaucoup plus hautes que celle proposée au rez-de-chaussée et au sous-sol. La faible hauteur de l'annexe, le fait qu'elle soit peu profonde contribue à limiter son impact sur la maison située au n°3.
- Titre I article 10 éléments en saillie en façade avant
Les évacuations (...) de systèmes de ventilation (...) sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.

Le projet prévoit le placement de deux ouvertures d'alimentation réglables au 1^{er} étage de la façade avant dans le but de respecter la réglementation PEB. Le modèle Duco Silenzio Retro ZR s'intègre parfaitement dans la façade et constitue une prise d'air (https://www.duco.eu/be_fr/produits/solutions-de-ventilation-specifiques/ventilation-a-travers-le-mur). Il ne rejettera pas d'air vicié ou de gaz dans la rue.

- Titre II article 10 Eclairage naturel

La chambre 1 du 1^{er} étage dispose d'une surface nette éclairante de 2.78m² alors que sa surface nécessiterait 2.82m². La différence est infime et ce d'autant plus que la surface d'une telle chambre secondaire est largement supérieure à celle imposée par le RRU : 14.10m² au lieu de 9m².

La chambre 3 du 2^{ème} étage dispose d'une surface nette éclairante de 2.82m² alors que sa surface nécessiterait 3.016m². La différence est infime et ce d'autant plus que la surface d'une telle chambre est supérieure à celle imposée par le RRU : 15.08m² au lieu de 14m². La fenêtre satisfait à l'éclairage naturel d'une chambre de 14m².

Le bureau/chambre d'amis du 2^{ème} étage dispose d'une surface nette éclairante de 1.41m² alors que sa surface nécessiterait 2.8m². Dans sa situation existante, la pièce non divisée dispose d'une surface éclairante de 10% de sa surface ce qui est la proportion qu'on retrouve dans la situation projetée. La situation n'est donc pas aggravée par la division de la pièce existante. La modification de la lucarne en brique ou l'intégration d'une fenêtre de toiture n'est pas souhaitable parce qu'elles affecteraient la qualité de la façade avant.

Le Demandeur,

L'architecte