

Note explicative pour une demande de permis d'urbanisme :

Maître de l'ouvrage :

Adresse du projet : Rue du Donjon n°69
1130 – HAREN (BRUXELLES)

Construction d'un immeuble de 2 logements.

Le terrain est actuellement vierge et présente une largeur de 6,00 m sur une profondeur moyenne de +/- 33,50 m.

Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée commun avec un escalier d'accès vers le 1er étage (appartement 2), une porte d'accès à l'appartement 1 (type studio), et une porte d'accès aux caves situées au -1.

La porte d'entrée est située en partie gauche de la façade, un garage pour un véhicule est situé à sa droite.

L'appartement 1 se développe sur la partie arrière du rez-de-chaussée : il est composé d'un hall d'entrée privatif comprenant un wc, une salle de douche, un vestiaire et un placard technique. Le hall s'ouvre sur un séjour de +/- 31 m² comprenant la cuisine et un coin chambre. Le séjour s'ouvre généreusement sur le jardin grâce à un grand châssis coulissant.

La surface totale du rez-de-chaussée est de 84 m².

Le sous-sol comprend un hall commun avec les différents compteurs, un local vélos/poussettes, un local poubelles et 2 caves privatives.

La surface totale du sous-sol est de 60 m².

Le 1er étage comprend la partie séjour de l'appartement 2 qui se développe sur 3 étages.

La porte d'entrée de l'appartement donne directement sur le séjour, qui se développe en partie arrière. Celui-ci s'ouvre généreusement sur une terrasse de +/-13,50 m² avec vue (indirecte) sur le jardin. La cuisine ouverte est placée en partie avant. Depuis celle-ci, il y a une porte qui donne accès à un vestiaire, à un wc et au 2ème étage.

La surface totale du 1er étage est de 60 m².

Au 2ème étage, l'escalier débouche sur un hall comprenant un 2ème wc. Il donne aussi accès à la chambre parentale (+/15 m²) à une salle de bain avec coin buanderie et à une deuxième chambre (+/-12 m²). Depuis ce hall, un escalier monte vers les combles.

La surface totale du 2ème étage est de 60 m².

Dans les combles, l'escalier débouche sur un hall comprenant un 3ème wc et une petite salle de douche. Il donne aussi accès à 3 chambres de +/-11 m².

La surface totale du 3ème étage est de 60 m².

La surface totale du bâtiment est de 324 m², avec 264 m² au dessus du sol et 60 m² en sous-sol.

Une nouvelle chaudière sera placée pour chacun des appartements, dans le garage pour le studio, et dans la salle de bain du 2ème étage pour le triplex. Celles-ci seront utilisées pour le chauffage et l'eau chaude.

Les espaces proposés respectent les normes du R.R.U. en ce qui concerne les surfaces, hauteurs des locaux et surfaces d'éclairage minimales.

Une dérogation est demandée pour la profondeur de la construction : Titre I du RRU, art. 4
Profondeur d'une construction : La construction est plus profonde au rez-de-chaussée de 400 cm que la construction voisine la moins profonde (voisin de droite, N° 71, longueur 10 mètres), par contre, elle s'aligne à la construction licite de gauche (N°67, longueur de 14 mètres) . De ce côté, une véranda a été construite sur une profondeur de +/-3 mètres supplémentaire. Aux étages, la construction s'aligne aux voisins.

Les lucarnes proposées respectent les prescriptions du RRU, à savoir, elles se développent sur 2/3 de la largeur de façade et n'excèdent pas 2/3 de la hauteur de toiture.

Les façades seront réalisées en briques de parement de ton gris clair.

Le soubassement en façade à rue sera réalisé en pierre bleue.

Tous les châssis seront en PVC de ton gris foncé.

La porte d'entrée et la porte de garage seront réalisées en métal de ton identique aux autres châssis.

Les seuils seront en pierre bleue, exceptés ceux des châssis des lucarnes.

Les corniches et descentes d'eau seront réalisées en zinc prépatiné de ton gris foncé.

Les nouvelles lucarnes avant et arrière seront recouvertes de sidings de couleur gris foncé.

La toiture sera réalisée à l'aide de tuiles plates en terre cuite de ton gris foncé.

Le garde-corps de la terrasse du 1er étage arrière sera réalisé en acier de ton gris foncé.

Le garde-corps du châssis arrière au 2ème étage sera réalisé en verre trempé.

Toutes les nouvelles surfaces répondent aux normes actuelles et suivent les exigences de la proposition PEB qui sera jointe au permis.

L'avis du SIAMU est nécessaire pour cette demande.

Le 6 octobre 2025

Ronny SEVERIN
Architecte