

Projet Rue de Vrière n°3 à 1020 Laeken (Bruxelles)

Maitre d'ouvrage : Mr Lammah Otman et Mme El Filali Yousra

Note explicative du projet :

Les propriétaires - Mr Lammah Otman et Mme El Filali Yousra - introduisent cette demande de permis d'urbanisme en vue de diviser cette maison unifamiliale. Il est à noter qu'à l'achat en 2023, cette maison était dans un état de délabrement avancé : en effet, celle-ci était inoccupé depuis plusieurs années et de nombreuses infiltrations au niveau des toitures ont très largement dégradé l'ensemble des planchers et des éléments présents à l'intérieur.

Le bien est inscrit à l'inventaire légal (18/08/2024) - Urban : 35864

Le volume existant est un rez-de-chaussée + 2 étages + combles et une toiture à versants. Un volume secondaire existe en façade arrière, il présente un gabarit Rez+1 étage et une toiture plate.

Il s'agit d'un édifice en mitoyenneté avec une zone de cour et jardin. En façade avant, une zone de recul de +/-3m existe. La parcelle présente une surface de 157m².

Sur base des archives communales, datées de 1913, le bien est actuellement reconnu comme une maison unifamiliale. Dans les faits, l'immeuble est occupé par deux unités de logement depuis de nombreuses années. L'historique des compteurs témoigne de l'existence de ces 2 unités de logements depuis au moins 1967.

En façade arrière, le volume existant présente la particularité d'être en recul et d'être moins haut par rapport au deux constructions voisines existantes.

Le projet prévoit la suppression de l'annexe existante sur la parcelle et son remplacement par un volume s'alignant en profondeur sur le voisin le plus profond.

En hauteur, l'annexe à construire dépasse le voisin le plus haut de 66cm. Cette option a été retenue afin de profiter de cet agrandissement au 2^{ème} étage, et ce, sans devoir créer de demi-niveau dans l'annexe à ériger. Les deux voisins ont marqué leur accord sur ce projet d'extension.

Le projet prévoit également la construction d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture.

Le volume, ainsi agrandi, permet l'aménagement de 3 logements confortable (et conforme au RRU) :

- Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage forment un duplex avec 3 chambres pour une surface de +/- 150m². Ce logement a accès à une terrasse (de 17m²) et un jardin (de 43m²).
- Le 2^{ème} étage est occupé par un logement 1 chambre pour une surface totale de +/- 75m²
- Le dernier étage est occupé par un studio d'une surface utile de +/- 50m². Ce logement bénéficie d'un espace de rangement complémentaire dans les combles.

Au sous-sol, les espaces existants sont réorganisés afin de se conformer aux recommandations du RRU en ce qui concerne les espaces de stockage privatifs et les espaces communs à mettre à disposition (local vélos/poussettes, local poubelles et entretien).

Les deux façades seront entièrement rénovées et nettoyées.

Compte tenu des nombreuses infiltrations en toiture et de l'état de délabrement très avancés des châssis, ceux-ci seront tous remplacés. Les nouveaux châssis de la façade avant sont prévus en aluminium, alors que ceux de la façade arrière sont prévus en PVC.

La clôture de la zone de recul présente en façade avant est maintenue et renouvelée à l'identique. Nous avons corrigé le dessin de la coupe afin de la faire apparaître.

La façade arrière sera isolée avec un crépi sur isolant (EPS), épaisseur 16cm.

Le projet déroge aux règlements suivants :

- **RRU, titre 1, article 4 et 6** en ce qui concerne la hauteur de l'annexe à construire en façade arrière. Cette dérogation nous semble acceptable compte tenu du faible dépassement (+66cm) en hauteur du voisin. Par ailleurs, les deux voisins ont marqué accord sur le projet. Cet accord est annexé au dossier de demande de permis.
- **RRU, titre 2, article 10** : les surfaces éclairantes de certains espaces sont insuffisantes. Ces dérogations nous semblent acceptables compte tenu du fait qu'elles sont relativement minimales malgré un règlement très contraignant sur le sujet. Par ailleurs, il est important de noter que le projet vise à rénover un bâtiment existant.

Jérôme Dinaux – Architecte

