

# DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – Notice explicative

Rue de l'Etoile 78 – 1180 Uccle

Bruxelles, 12/05/2025

## CONCERNE: Construction d'une habitation unifamiliale et d'un immeuble de deux logements

Mr Claude Dinardo est propriétaire de l'immeuble faisant le coin, entre la rue de l'Etoile et la rue Keyenbempt. A l'arrière de cet immeuble, il y a un terrain vide, assez atypique, car il donne sur deux rues, d'un côté sur la rue de l'Etoile et de l'autre sur la rue Keyenbempt. Ce terrain est à l'abandon, c'est un chancre, le but de la présente demande serait de revaloriser cet espace en le bâtissant. Plusieurs demandes de permis d'urbanisme ont déjà été introduites pour cela, mais à ce jour, aucune n'a abouti. Mr Claude Dinardo a donc décidé de changer d'architecte pour l'introduction d'une nouvelle demande. Il est important de noter qu'il n'y aura aucune modification à l'immeuble existant sur l'angle.

Le terrain est donc bordé d'un côté par l'immeuble existant à l'angle des deux rues, qui est un immeuble mixte (logements + rez commercial) assez haut et de l'autre par des maisons unifamiliales beaucoup plus basses. Le projet a donc pour but de construire des immeubles de logements à front des deux rues, en s'intégrant au mieux aux contraintes volumétriques des voisins. Nous avons, de plus, pris connaissances des remarques émises lors des précédentes demandes de permis d'urbanisme, ce qui a nourri notre réflexion sur les solutions proposées.

Le terrain étant plus étroit sur la rue de l'étoile, nous proposons d'y construire une habitation unifamiliale. Du côté de la rue Keyenbempt nous proposons de construire un immeuble de deux logements. Lors des précédentes demandes, le SIAMU avait exigé que les immeubles soient espacés d'au moins 6m, c'est donc cette contrainte qui a guidé le début de notre réflexion.

Le terrain étant assez petit, et entouré de constructions, il est indispensable de bien réfléchir à l'orientation pour s'assurer d'avoir le meilleur éclairage naturel. Le bâtiment voisin, situé sur l'angle des deux rues est très haut, mais orienté plein Nord. Nous proposons donc, de ce côté-là, de venir avec notre construction jusqu'à la corniche de cet immeuble.

Par contre du côté Sud si nous gardons la même hauteur, nous allons dépasser fortement la hauteur des voisins et cela risque de limiter l'apport de lumière naturel dans le jardin central. Nous proposons donc, à partir du 2<sup>ème</sup> étage de diminuer ce volume pour faire une connexion plus harmonieuse avec les immeubles voisins plus bas, mais aussi pour permettre d'avoir des ouvertures du côté sud. De plus, nous proposons de décaler ces deux volumes vers la rue, en porte à faux, pour ainsi créer des bow-windows qui permettront de disposer de plus de surfaces, sans encombrer l'intérieur d'ilot et qui donneront également la possibilité de s'ouvrir plus largement vers le Sud.

Les matériaux utilisés pour les façades renforceraient cette idée de « volume décalé », avec un soubassement en brique de ton beige, dans l'alignement de la rue et les parties bow-window en enduit de ton gris clair.

Mais la parcelle restant relativement petite, bien que nous ayons essayé de minimiser l'emprunte au sol des constructions, celles-ci représentent quand même 78% de la surface du terrain. Mais cette forte emprunte au sol provient principalement de l'immeuble existant. **Pour cela nous demandons de déroger au RRU Titre 1 – Article 13.**

Pour l'immeuble côté rue de l'étoile, nous avons laissé un jardin suffisant pour qu'il puisse être utilisable et qu'il ne déroge pas au règlement. Pour l'immeuble côté Keyenbempt, c'est plus compliqué, car la parcelle étant assez "biscornue", il est compliqué de mesurer ce rapport de 3/4 de la profondeur. Il est important de noter que le jardin a une surface plus importante que le 1/4 du terrain réservé à cette maison. Toutefois, si on mesure la profondeur de l'immeuble et de la parcelle perpendiculairement à la voirie, il est exact que la construction est plus profonde que les 3/4. **Pour cela nous demandons de déroger au RRU Titre 1 – Article 4 – Profondeur.**

Deux citernes d'eaux de pluies seraient créées, une dans chaque immeuble. La citerne de la maison unifamiliale serait connectée aux WC et à un robinet extérieur. La citerne de l'immeuble serait connectée aux WC de l'appartement du bas et à un robinet extérieur (voir « Note de calcul explicative des dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion des eaux » en annexe)

Il faut noter également qu'il y a des fenêtres dans le mur arrière de l'immeuble d'angle, et qui donnent directement sur le terrain qui nous occupe. Il avait été proposé dans les précédents permis de créer un aéra à cet endroit, pour que ces fenêtres restent en place sans créer de vis-à-vis. Ces fenêtres donnent dans des salles de bain, cela ne créera donc pas de problème d'insalubrité dans l'immeuble existant. Nous reprenons cette idée sans rien changer.

Du côté rue de l'Etoile, nous proposons donc de créer une habitation unifamiliale avec un garage privatif. Au rez-de-chaussée il y aurait donc le garage, le hall d'entrée, rangements vélos, cave, et l'accès au jardin. Ce jardin n'ayant pas une orientation optimale (nord/est), nous proposons de créer un second espace extérieur au 3<sup>ème</sup> étage.

Au 1<sup>er</sup> étage, viendraient les deux chambres des enfants et la salle de bain.

Au 2<sup>ème</sup> étage, nous aurions le séjour/cuisine, avec le bow-window qui permet une ouverture vers le sud.

Et enfin, au 3<sup>ème</sup> étage viendrait la chambre parentale, une salle de douche et un accès à la terrasse en toiture. Il y aurait donc un espace entre le volume « bow-window » et l'immeuble voisin qui permettrait de créer cette terrasse, sans vues directes chez les voisins. Pour encore diminuer l'emprise volumique du bâtiment et ainsi augmenter la luminosité dans les jardins entre les deux immeubles, nous proposons de « couper » le volume en créant une toiture en pente.

Pour limiter les problèmes de vis-à-vis avec l'autre immeuble situé de l'autre côté de l'îlot, nous proposons que les fenêtres dans l'escalier, dans la salle de bain et dans le garage soient en verre translucide. Seule la cuisine disposerait d'une fenêtre transparente, mais cette fonction de cuisine pose moins de problèmes d'intimité.

Du côté rue Keyenbempt, nous proposons donc de créer un immeuble de deux logements. La disposition de la voirie, avec un trottoir plus bas que le niveau de la route ne permet pas de créer un garage pour des voitures. Nous proposons donc de créer un garage pour des vélos, accessible depuis la rue. Le niveau de la rue Keyenbempt est plus haut de +/-90cm que celui de la rue de l'Etoile. Nous proposons donc d'utiliser cette différence de niveau pour créer ce rangement vélo et un rangement poubelles accessible depuis la rue, avec une hauteur sous plafond très réduite, mais largement suffisante pour la fonction que nous proposons d'y installer. Toutefois nous sommes conscients que cela déroge à la norme. Pour toutes ces raisons, nous demandons de déroger à la norme **RRU - Titre 2 - Article 4 : HAUTEUR SOUS PLAFOND.**

La hauteur de la façade de l'immeuble rue Keyenbempt ne s'aligne pas avec la hauteur de l'immeuble de gauche. Mais il y a un volume en retrait qui, lui est plus haut que cette façade de gauche. Nous pensons que cette articulation est plus harmonieuse ainsi. Pour cette raison, nous demandons de déroger à la norme **RRU Titre 1 – Article 5 - Hauteur de la façade avant**

Le 1er appartement serait un grand logement 1 chambre en duplex. Au niveau bas viendrait la chambre et la salle de bain, ainsi que l'accès au jardin privatif. Au 1<sup>er</sup> étage viendrait le séjour/cuisine.

Le 2<sup>ème</sup> appartement serait un grand appartement 2 chambres, en duplex également. Au niveau bas viendrait le séjour/cuisine, et les deux terrasses. Le bow-window permet de profiter de plus de lumière naturelle. La diminution du volume de l'immeuble, pour venir se raccrocher au volume voisin permet de disposer d'un balcon à rue et augmente encore la luminosité des pièces de vie. Au niveau haut viendrait les deux chambres et la salle de bain. Le volume situé du côté de la petite maison voisine serait lui aussi « coupé » en créant une toiture en pente qui suivrait la pente de cette maison voisine. La chambre enfant serait située dans ce volume sous combles.

Nous proposons de créer un nouvel emplacement de parking, pour la maison située rue de l'étoile. Pour les deux autres logements situés dans l'immeuble rue Keyenbempt, il n'est pas possible de créer de parking, car la route est plus haute que le trottoir, mais nous avons prévu un parking vélo. De plus, il y a de nombreux bus et trams dans les environs (4, 50, 82) ainsi que la gare de Calvoet. Nous pensons donc qu'il n'est pas nécessaire d'avoir autant de parking et que le "tout à l'auto" n'est plus l'orientation que préconise la région bruxelloise en termes de mobilité. Pour ces raisons, nous demandons de déroger à la norme **RRU Titre 8 – Article 6 - nombre d'emplacement de parking au sein d'un immeuble de logements multiples**

Il est clair que ces immeubles ne seraient pas accessibles aux personnes à mobilité réduite, l'exiguïté de la parcelle ne permet pas que nous prévoyions des espaces de dégagements suffisant. Pour cette raison, nous demandons de déroger à la norme **RRU Titre 4 – accessibilité des personnes à mobilité réduite**

Etant donné que Mr Claude Dinardo est également propriétaire de l'immeuble d'angle, il n'est évidemment pas nécessaire d'envoyer une annexe 2 au propriétaire de cet immeuble voisin.

En vous remerciant d'avance pour la bonne suite que vous voudrez bien donner au dossier, nous vous prions d'agréer chère Madame, cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**Mr Claude Dinardo**

Propriétaires/demandeurs

**Hervé ONSSELS**

Architecte

