

NOTE EXPLICATIVE DU PROJET

Avenue du Cosmonaute 18 – 1150 Woluwé-Saint-Pierre

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Aménagement d'un escalier du 1er étage vers le jardin en façade arrière avec terrasse et régularisation de l'aménagement du grenier

La maison unifamiliale mitoyenne se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Le bien fait partie d'un premier permis visant la construction d'un ensemble de maisons, daté de 1968, suivi d'un second permis d'urbanisme délivré en 1976.

La présente demande de permis d'urbanisme vise à permettre aux propriétaires une utilisation plus fonctionnelle et contemporaine des espaces de vie.

Le projet se compose de deux volets distincts.

1) Régularisation du grenier

Le premier volet vise la régularisation du grenier, transformé en espace habitable et accessible par un escalier déjà existant d'origine.

Il est aménagé d'un bureau, une chambre ainsi qu'une salle de douche.

Les transformations ont été réalisées avant l'acquisition du bien par les maîtres d'ouvrage.

Les matériaux isolants mis en œuvre sont conformes aux normes en vigueur, comme il ressort du sondage effectué sur place.

Les hauteurs sous plafond sont respectées, de même que le rapport d'éclairément naturel applicable aux espaces aménagés sous combles.

-La chambre 4, à une superficie totale de 17,00 m². Au sein de cette superficie, une surface de 11,50 m² dispose d'une hauteur sous plafond de 2,33 m. La configuration projetée permet ainsi de garantir qu'une proportion majoritaire et supérieure aux deux tiers de la superficie de la pièce bénéficie d'une hauteur sous plafond de 2,33m, assurant une qualité spatiale et une habitabilité satisfaisante de la pièce.

-Le bureau à une superficie totale de 13,00 m². Au sein de cette superficie, une surface de 9,30 m² dispose d'une hauteur sous plafond de 2,33 m. La surface bénéficiant d'une hauteur sous plafond supérieure à 2,30 m représente ainsi plus de 2/3 de la superficie du bureau.

L'analyse des plans d'origine met en évidence certaines adaptations, intervenues en partie lors de la phase de construction et en partie postérieurement.

Ces éléments ont été intégrés dans les plans de la situation existante, à savoir : l'absence de différenciation de revêtement en façade au droit des baies du premier étage, la modification du matériau des châssis et forme des châssis en façade arrière, l'exécution légèrement différente de petits volumes annexes extérieurs, ainsi que la configuration du garde-corps côté jardin.

2) Aménagement des espaces extérieurs-Note justificative sur la dérogation au RRU, Titre I, article 4

Le second volet concerne la création d'un escalier extérieur assurant la liaison entre l'espace de vie situé au premier étage et le jardin, ainsi que l'extension de la terrasse en partie basse, afin d'améliorer l'accessibilité et l'usage des espaces extérieurs.

Le projet porte sur :

- la création d'un escalier extérieur reliant la terrasse du premier étage au jardin arrière ;
- l'extension limitée de la terrasse en zone de cour arrière d'environ 2,00 m.

Ces interventions visent à améliorer la fonctionnalité des espaces extérieurs et à renforcer la continuité entre les espaces de vie intérieurs et le jardin.

La présente demande de dérogation concerne la profondeur de construction liée à la réalisation d'un nouvel escalier, dont l'emprise dépasse de manière limitée la profondeur maximale prescrite par le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, article 4

La dérogation sollicitée présente un caractère ponctuel et limité. Le dépassement de profondeur reste de faible importance et ne constitue pas une modification substantielle de la volumétrie générale du bâtiment. Cette légère augmentation de profondeur ne génère aucune nuisance particulière pour les propriétés voisines. Elle n'entraîne notamment pas de perte significative d'ensoleillement, de diminution des vues, de vis-à-vis problématique ou d'atteinte aux conditions d'habitabilité des constructions voisines.

La modification reste par ailleurs limitée et s'inscrit dans la continuité de la construction existante. Elle ne remet pas en cause les caractéristiques urbanistiques essentielles du bâtiment ni son intégration dans son environnement bâti.

La construction présente une profondeur bâtie de 12,00 m sur une parcelle d'une profondeur totale de 32,32 m, laissant une zone non bâtie arrière d'environ 20,25 m, comprenant un jardin effectif de 14,25 m et une zone de recul de 6,00 m.

L'augmentation de la superficie de la terrasse au sein de la zone de jardin vise à améliorer la qualité d'usage et la fonctionnalité des espaces extérieurs du logement. Son dimensionnement permet de disposer d'un espace extérieur réellement utilisable, tout en maintenant un équilibre satisfaisant entre la terrasse, les surfaces de jardin et les espaces non bâtis de la parcelle.

Cette intervention s'inscrit dans une logique d'amélioration de la qualité résidentielle du projet. La terrasse constitue un prolongement fonctionnel du logement vers le jardin et favorise une relation plus directe entre les espaces intérieurs et extérieurs, sans remettre en cause la présence d'un jardin substantiel à l'arrière de la parcelle.

L'aménagement projeté maintient par ailleurs le caractère largement dégagé et végétalisé de la zone arrière, ainsi qu'un équilibre cohérent entre les surfaces minéralisées et les espaces de pleine terre. L'intervention reste contenue et ne remet pas en cause la vocation paysagère et résidentielle de l'intérieur d'îlot.

Le projet respecte le principe fondamental du bon aménagement des lieux, en assurant :

- une insertion harmonieuse et paysagère cohérente, sans réduction excessive des surfaces perméables et sans atteinte significative à l'intérieur d'îlot ;
- la préservation de l'intimité des parcelles voisines ;
- une proportion équilibrée entre surfaces bâties et non bâties ;
- l'absence de nuisance significative pour les propriétés voisines.

L'escalier en colimaçon est implanté en retrait des limites mitoyennes de manière à garantir le respect des règles relatives aux vues droites et obliques, conformément aux principes du bon aménagement des lieux. Son implantation a été étudiée afin de limiter toute nuisance visuelle ou atteinte à l'intimité des parcelles voisines et d'assurer une intégration discrète.

Enfin, la profondeur de l'escalier projeté ne dépasse pas celle de la construction existante sur la parcelle voisine n°20. De même, la terrasse projetée n'excède pas la profondeur bâtie existante sur la parcelle voisine n°16. Ces éléments démontrent que les interventions projetées restent cohérentes avec les implantations bâties déjà présentes dans le contexte immédiat.

Architecte