

**Demande de permis d'urbanisme pour le bien sis
Rue du Pré aux Oies, 102 – 1130 Bruxelles**

Demandeurs :



Architecte : Atelier d'architecture Erwin Spitzer sc sprl
Rue de Chambéry, 61
1040 Etterbeek

Note explicative :

A. Projet de construction de la maison unifamiliale :

Le projet concerne la construction d'une maison unifamiliale ayant pour gabarit rez +2 +toiture, soit quatre niveaux en totalité.

La parcelle a une surface de 131,2 m² et est située au PRAS en zone d'habitation et dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°911.

Une première demande de permis d'urbanisme a été introduite (réf : P362/2022 PU) pour la construction d'un immeuble de rapport de 2 logements. Après une enquête publique, la commission de concertation donna le 07/02/2023 un avis défavorable, avec pour commentaire :

« Un avis favorable pourrait être émis sous réserve de :

- proposer une maison unifamiliale conformément au permis de lotir ;
- supprimer un emplacement de voiture dans le garage afin de ramener la profondeur du rez-de-chaussée à 9m comme établi par le permis de lotir, d'y prévoir tous les locaux et les techniques nécessaires ;
- prévoir des fondations à 2m50 du sol »

C'est donc en prenant ces commentaires en considération que le projet a été adapté, et que cette demande de permis modificatif est introduite.

Le nouveau projet prévoit une surface brute de 286,4 m², avec une terrasse extérieure de 9,9m².

Au niveau de la volumétrie et du gabarit du bâtiment, la façade avant rejoint de part et d'autre ses voisins mitoyens construits. La façade arrière, elle, est parallèle au mur de façade avant et s'aligne en profondeur sur le bâtiment mitoyen construit le moins profond, soit le n°61 de la rue de Cortenbach. En hauteur, la toiture reprend la forme de la toiture du profil mitoyen du n°100, tout en étant plus haut : le faîte du toit du profil mitoyen n°100 se trouve à un niveau de 1191, alors que le faîte de la maison étant objet de la demande du permis d'urbanisme se trouve à un niveau de 1280. Il reste cependant plus bas que le profil du n°61, ayant un faîte à un niveau de 1415. Ainsi, il s'intègre harmonieusement entre ses nouveaux voisins.

La maison unifamiliale a une lucarne en façade avant mesurant 379cm de largeur, pour une largeur de façade totale de 800cm. Elle respecte donc les prescriptions du RRU.

Dans le jardin, les deux murs mitoyens latéraux vont être rehaussés pour atteindre la hauteur de 275cm prescrite par le permis de lotir : de 47cm du côté du n°61, et tout simplement construit pour le mitoyen n°100. La hauteur du mitoyen du n°55 situé en fond de parcelle s'aligne sur les murs mitoyens latéraux.

La maison unifamiliale s'articule de la manière suivante :

- Au rez-de-chaussée se trouve un garage pouvant abriter deux voitures, ainsi qu'un atelier donnant sur la façade arrière. En montant l'escalier, le premier palier a une porte d'accès vers le jardin.
- Au premier étage se trouve un grand espace de vie ouvert contenant la cuisine, le salon et la salle à manger, se prolongeant sur une terrasse en façade arrière. Le profil du terrain a été modifié (voir coupes). La terrasse totalement perméable en bois est donc surélevée de 1,62m par rapport au niveau du jardin. Elle respecte les réglementations en vigueur et se trouve à plus d'1,90m des axes mitoyens. En dessous, elle abrite une citerne à eau de pluie d'une capacité de 5000L. Un escalier permet l'accès au jardin depuis cette même terrasse, permettant un accès extérieur aisé depuis les espaces de vie.
- Au deuxième étage se trouvent deux chambres ainsi qu'une salle de bains.
- Le niveau des combles n'est pas aménagé en pièces habitables. La chaudière et le boiler se trouvent dans un placard sur le palier.

B. Dérogations

Permis de lotir – Hauteur de la façade avant

Le projet a une hauteur de façade avant de 9,32m, soit une hauteur intermédiaire entre le voisin le plus haut (9,78m au n°61 rue de Cortenbach) et le voisin le plus bas (8,41m au n°100). Elle permet une intégration harmonieuse dans le voisinage. Le permis de lotir demande une hauteur de 8,80m.

RRU Titre I article 6 Toiture

Le garde-corps de la terrasse arrière du rez-de-chaussée dépasse en hauteur le niveau de la toiture plate de l'immeuble situé au n°61 rue de Cortenbach. Ce garde-corps situé à une distance de 2.38m de la propriété du n°61 rue de Cortenbach et à 1.90m de celle du n°100 ne provoquera pas de nuisance aux voisins. Il est à noter que dans les faits, la toiture plate du n°61 rue de Cortenbach est une terrasse disposant elle-même d'un garde-corps ayant des vues directes sur la propriété du demandeur.