

# NOTICE EXPLICATIVE

Bruxelles, le 10 mars 2020

**CONCERNE: Permis de la rénovation, l'extension et la division d'un immeuble sis rue des fraînes 132 - 1120 neder over heembeek, pour le compte de Mr Iran Iskender**

Madame, Monsieur,

Nous avons soumis une première version de ce projet et nous l'avons présenté en commission de concertation le 25 février 2020. L'avis de cette commission a été favorable sous certaines réserves. La réserve la plus importante est celle de ne faire que 2 logements au lieu de 3, en faisant un duplex au rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage. Cette condition ne nous semble pas opportune, car ce duplex atteindrait alors une surface de  $\pm 140\text{m}^2$ , ce qui nous semble beaucoup trop important par rapport à la réalité de la demande. Nous proposons donc de revoir le projet, en modifiant les aménagements des logements, en suivant vos considérations, pour les rendre plus fluides et plus lumineux, mais en gardant cette division en 3 logements.

Le projet consiste donc en la rénovation, l'extension et la division d'un immeuble en vue de créer 3 logements.

Actuellement le bâtiment est enregistré comme maison unifamiliale, mais dans les faits il a été utilisé de nombreuses années en deux unités, un appartement au rez-de-chaussée et un duplex au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage.

Cette maison est plus petite que tous les autres immeubles de la rue, aussi bien en hauteur (la corniche est 1 étage plus bas que celles des voisins) qu'en profondeur (l'immeuble de gauche est plus profond de 6m80 et celui de droite de 4m70). Nous proposons donc d'agrandir cet immeuble en hauteur et en profondeur de manière à se raccrocher aux mitoyens voisins :

- En profondeur, seule une partie du mitoyen de droite, à l'arrière devrait être rehaussé, mais de moins de 3m de profondeur. Le reste de l'immeuble viendrait s'aligner au mitoyen le plus profond (celui de gauche).
- En hauteur, nous proposons de nous aligner sur le profil du voisin de droite, pour la Toiture principale. De ce fait nous serons un peu plus haut que l'immeuble de gauche, mais seulement de 29cm.

En façade avant, le rez de chaussée resterait en pierre et brique foncée.

Pour des raisons de performances énergétiques, nous proposons d'isoler la façade avant par l'extérieur au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. La finition extérieure de cette partie sera réalisée brique ton rouge collées sur isolant.

Entre les châssis du même étage, nous proposons de réaliser une finition de façade en enduit de ton gris foncé, ce qui permettrait de renforcer la dominante horizontale, pour s'accorder avec les immeubles voisins.

La façade arrière serait isolée et enduite en ton gris clair.

Pour l'aménagement intérieur, en vue de fournir une mixité de logements, nous proposons de créer des logements avec des typologies assez différentes :

- 1 appartement 1 chambre
- 1 appartement 2 chambres
- 1 appartement 4 chambres

Pour l'appartement du rez-de-chaussée, nous proposons de supprimer une chambre. Ainsi les pièces de vie du logement profitent maintenant d'une lumière et de vues traversantes. Dans la version précédente, il y avait la chambre principale qui se trouvait à l'avant, au même niveau que le trottoir, ce qui, question intimité, n'est pas l'idéal. Maintenant nous proposons de placer la cuisine et la salle à manger à cet endroit, ce qui est nettement plus approprié. La chambre se trouvera maintenant côté cour.

Au 1<sup>er</sup> étage, nous avons également décidé d'enlever une chambre, ce qui permet de disposer d'un séjour plus grand et plus lumineux.

L'appartement en duplex 2ème/3ème étage serait inchangé, à part la terrasse. Cette terrasse serait placée sur la toiture plate, un recule de 190cm par rapport au mitoyens de chaque côté serait respecté. De plus, cette terrasse n'irait pas sur toute la profondeur disponible mais se limiterait à une profondeur de 274cm, pour garantir l'intimité avec les fenêtres de voisins.

D'une manière générale, tous les appartements répondent aux normes RRU en ce qui concerne les surfaces des pièces, les surfaces d'éclairage...

Nous avons tenté de réaliser des aménagements de qualité pour chaque appartement, qui disposent ainsi d'un hall d'entrée séparé avec vestiaire, d'un espace buanderie, d'une toilette séparée...

A l'entrée de l'immeuble, nous proposons de garder un grand hall pour permettre de placer un rangement vélos, un rangement poussettes, l'escalier commun et l'accès à la cave. Étant donné que nous avons quelque peu diminué la surface du logement du rez-de-chaussée, l'espace vélo s'est, lui, agrandi.

En cave, chaque appartement disposera d'une cave privative.

A l'arrière de l'immeuble, il y a un très grand jardin (6m20 de large sur 17m de profondeur, soit 105m<sup>2</sup> de jardin). Ce jardin est situé ± 2m plus haut que le rez-de-chaussée, ainsi actuellement à l'arrière de la maison il y a une cour au niveau du rez-de-chaussée et ensuite un escalier pour monter dans le jardin.

Cette situation particulière nous a fait nous questionner sur l'accès à ce jardin et à partir de quel étage on y accéderait, du rez-de-chaussée ou du 1<sup>er</sup> étage, le niveau étant entre les deux.

Après réflexion nous proposons de diviser le jardin en deux parties, une basse et une haute, et ainsi d'attribuer une partie de ce jardin à l'appartement du rez-de-chaussée et l'autre partie à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage. L'appartement du 1<sup>er</sup> étage, qui est le plus grand des deux logements concernés par ce jardin disposerait ainsi du plus grand jardin. L'appartement du rez-de-chaussée disposerait d'un jardin de 34m<sup>2</sup>, ce qui reste très agréable. La partie du fond de ce jardin bas est talutée pour éviter d'avoir un grand mur aveugle. Sur ce talus sera placé des haies pour garantir l'intimité entre les jardins et les espaces de vie. De plus, un parterre sera réalisé le long de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage pour garantir, encore une fois, une meilleure intimité.

La répartition se ferait donc comme suit :

- rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre + jardin de 34m<sup>2</sup>
- 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres + jardin de 70m<sup>2</sup>
- 2ème et 3ème étage : 1 duplex 4 chambres + terrasse de 12m<sup>2</sup>

### **Demands de dérogations**

Dans la description du PPAS en vigueur sur cette parcelle (PPAS 51-12), il est stipulé que les immeubles dans cette rue pouvaient normalement compter 2 étages au dessus du rez-de-chaussée. Dans le cas où l'immeuble atteint le nombre maximum d'étages, il est stipulé que la toiture doit être plate. Mais dans le cas qui nous concerne, il n'y a aucun immeuble dans la rue qui ne suive cette règle. En effet, les deux immeubles voisins de la parcelle, ainsi que de nombreux autres disposent d'une toiture à un versant côté rue, qui se prolonge en toiture plate vers l'arrière. Ce qui donne un étage en plus que ce qui est normalement admis. Nous voudrions donc pouvoir nous aligner aux constructions voisines, pour garder une harmonie dans la rue. De ce fait nous demandons de déroger au **PPAS 51-12 « Quartier de l'avenue des Croix de guerre », Article 3 – gabarit et article 4 - Toiture**

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 Iran Iskender**  
**Mme Evis Guler**  
Propriétaires

**Hervé ONSSELS**  
Architecte

**Architecte : Hervé ONSSELS** – Chaussée de Waterloo 254 à 1060 Bruxelles  
Tel : 0479/49 75 72 - herve@kipik.be