

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Objet : Note explicative

PROJET : Construction d'une maison unifamiliale sis rue de Nodebais cadastrée Div4 Section F N°194f

PRESENTATION DU PROJET :

Il s'agit du projet de construction d'une nouvelle maison 4 façades située sur la parcelle cadastrée Div 4 Section F 194f au croisement de la rue de Nodebais et de la rue des soupirs.

Compte tenue de la grande déclivité du terrain, l'accès à la maison peut se faire par la rampe à droite de la maison pour rejoindre le rez-de-jardin. La déclivité est de maximum 12% comme demandé dans les prescriptions du permis d'urbanisation. Il est également possible de rejoindre le sous-sol par une rampe sur la gauche. Cette rampe présente une faible déclivité et permet le stationnement de 2 voitures à l'extérieur. Compte tenu de l'étroitesse de la rue, il n'est actuellement pas possible de stationner une voiture le long de l'espace public. Le fait de réaliser une allée de garage vers les sous-sols et un accès menant au rez-de-jardin permettant de stationner aisément jusqu'à 3 voitures à l'extérieur et 3 à l'intérieur soit minimum 6 emplacements au total. Il s'agit de la même typologie que la maison au n° 33 qui présente une déclivité similaire au droit de l'espace public.

La maison s'implante sur la zone de bâtisse prescrite pas le SOL.

La volumétrie de la maison est résolument simple et respecte la typologie locale.

Le niveau sous corniche est de 3,97 m par rapport au seuil de la porte d'entrée.

L'emprise au sol de la maison est de 183,2m².

Au rez-de-jardin on retrouve, un séjour, 2 chambres et 1 salle de bain. La volonté du projet est de permettre une autonomie complète sur ce niveau pour des personnes à mobilité réduite.

Les combles disposent de 2 chambres complémentaires, d'une salle de sport et d'une salle de bain.

Les sous-sols font l'entièreté de l'emprise de la maison.

Les ouvertures sont à dominante verticale sur l'ensemble de la façade avant et latérale droite. C'est 2 façades sont visibles depuis l'espace publique.

Sur la façade gauche et arrière, peu visibles de l'espace publique étant donné la différence de hauteur et le recul de la maison sur le terrain, 2 larges baies ouvrent la maison sur le jardin afin de profiter au maximum de l'ensoleillement.

ADRESSE

Rue Gratès 82
1170 Watermael-Boitsfort

TELEPHONE

0472/95.29.45

ADRESSE ELECTRONIQUE

sebastiencoppens@me.com

En effet l'orientation permet de suivre la course du soleil dans le séjour et de cette manière bénéficier de gains solaires.

La maison serait réalisée en brique blanche ne nécessitant pas d'entretien dans le temps tout en gardant son aspect d'origine. Les éléments de terrasses servant de support aux protections solaires seront réalisés en pierre calcaire. Ils viennent souligner et cadrer les ouvertures vers le jardin.

Afin de conserver un aspect homogène sur la façade avant. Le mur du sous-sols sera recouvert d'un bardage en fibre-ciment de même tonalité que les châssis à savoir gris foncé. La porte sera également revêtue de ce bardage de manière à assurer une homogénéité.

La toiture serait réalisée en ardoise. Côté sud, une terrasse protégée dans les combles servira également de protection solaire pour l'espace sous toiture au Sud.

La volumétrie de la maison est résolument simple et respecte la typologie locale.

Une attention particulière a été portée sur la consommation énergétique du bâtiment. Et ce notamment par une isolation renforcée (14cm de PUR dans les murs) par les apports solaires directs (baies vitrées), par les apports solaires indirect (panneaux solaires) et par les protections solaires de manière à réduire au mieux les besoins énergiques de la maison tout en offrant une qualité de vie.

La voirie n'est actuellement pas équipée en égouttage au droit de la parcelle.

Le réseau d'égouttage sera réalisé en réseau séparatif de manière à pouvoir se raccorder en réseau séparatif à la voirie dès que celle-ci sera équipée.

Les eaux pluviales seront récoltées dans une citerne de 7.500l avec une partie en rétention. L'eau de la citerne permettra d'alimenter l'arrosage des jardins, les w.c. et les machines à laver. Les trop-pleins des citernes seront dirigés vers un réseau de drain de dispersion. Les eaux usées seront rejetées dans une fosse sceptique. Un bypass sera réalisé pour pouvoir se raccorder à l'égout dès que celui-ci est installé et opérationnel.

Pour tous ces motifs, ce projet s'intègre donc parfaitement au cadre urbanistique et paysager existant et environnant.

Écarts

Le projet sollicite 3 écarts:

1. Le projet sollicite un écart à la zone d'implantation du permis d'urbanisation.

En effet, la construction n'est pas entièrement dans la zone de bâtisse dessinée sur le permis d'urbanisation. L'implantation actuelle a été privilégiée car elle permet d'une part de ne pas s'enfoncer d'avantage dans la parcelle et de ce fait réduire le déblai de terre nécessaire pour arriver au garage. L'implantation choisie respecte la zone de bâtisse prévue par le SOL et de ce fait s'inscrit dans le schéma de développement urbanistique de la rue. D'autant que le SOL en vigueur date de 2019 et de ce fait tient compte de l'aménagement réalisé sur le lot 1(n°33) et 3 (N°35).

La végétation autour de la maison n°35 et la différence de relief ne permettent pas de percevoir de la rue un quelconque alignement. De plus, l'implantation proposée ne dépasse pas la zone de cour et jardin des voisins et permet d'éviter les vues plongeantes vers leur séjour du voisin n°33. La différence d'implantation de quelques mètres ne remet pas en cause les objectifs du permis d'urbanisation.

2. Le projet sollicite un écart à l'art. 422 du RGBSR (guide communale d'urbanisme) concernant les matériaux de parement des élévations à savoir la brique blanche et les panneaux de fibre-ciment. En effet une brique blanche avec des joints blanc. Elle serait de type Koloro Blanco de Chez Nelissen avec un joint blanc. Il s'agit d'une brique moulée à la main et enduite à la chaux ce qui offre une surface rugueuse et mat. L'aspect est assez similaire à une brique à peindre tout en offrant une meilleure durée dans le temps. L'aspect visuel est d'ailleurs identique à de la brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche comme proposé par le RGBSR. Quant aux panneaux fibre-ciment. Ils recouvriront le mur du sous-sol donnant sur la rampe d'accès. Ils seront de même teinte que les châssis à savoir gris foncé. La porte de garage pourra de cette manière être intégrée au mur et ne pas être visible. La volonté est d'harmoniser la façade et la volumétrie du projet.

3. Le projet sollicite un écart l'art. 419 du RGBSR (guide communale d'urbanisme). La construction ne respecte pas la dominante verticale des baies et le total des surfaces des baies qui doit être inférieur à la surface pleine suivant l'art. 419 du RGBSR. Le projet s'écarte de ces prescriptions uniquement sur la façade arrière et gauche du projet. Ces deux façades sont effectivement peu voir pas visibles de la rue, compte tenu du relief et du recul de la maison sur le terrain. Ces larges baies offrent une ouverture sur la nature tout en permet en hiver des gains solaires qui ne sont pas négligeables. L'été des protections solaires ont été étudiées pour éviter la surchauffe. De cette manière en s'ouvrant uniquement sur l'arrière, l'aspect rural du paysage depuis l'espace public est préservé tout en offrant un confort de vie. Le séjour est dès lors baigné par cette lumière naturelle.

Sébastien Coppens
Architecte