

**URB/21092 : Demande de permis d'urbanisme pour réaliser une annexe en façade arrière et rénover une maison unifamiliale ; Rue du Soleil 11 ;
introduite par Monsieur Vincent Leroy Rue François Delcoigne 49 bte 3.02 à 1081
Koekelberg.**

AVIS

Vu la demande de Monsieur Vincent Leroy, Rue François Delcoigne 49 bte 3.02 à 1081 Koekelberg visant à réaliser une annexe en façade arrière et rénover une maison unifamiliale, situé Rue du Soleil 11 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zones mixtes au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique se déroule du 04/05/2026 au 18/05/2026 et qu'aucune observation et/ou demandes à être entendu n'a été introduite ;
Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale en situation de droit et que la destination du bien n'est pas modifiée ;
Considérant que la demande a pour but d'étendre l'annexe en façade arrière gauche au 1^{er} étage sur toute la largeur de la façade ;
Considérant que cette extension déroge au titre I du RRU ;
Considérant que le nouveau volume vient combler l'espace creux entre l'annexe droite et l'annexe voisine ;
Considérant que de cette manière la façade arrière est uniformisée ;
Considérant également que le dépassement est de seulement 50 cm par rapport au voisin de droit dont 15 cm d'épaisseur de l'isolant ;
Considérant que de cette manière les annexes présentent une profondeur quasiment identique que les annexes du côté voisin et qu'en conséquence, elles ne sont pas de nature à entraîner une privation d'ensoleillement pour celui-ci ;
Considérant qu'afin d'apporter un maximum d'éclairage naturel une grande baie vitrée est prévue sur la façade arrière ;
Considérant que par conséquent la dérogation au titre I du RRU est acceptable ;
Considérant que la demande porte également sur la réorganisation des pièces de la maison unifamiliale ;
Considérant que les pièces de vie, à savoir le salon, l'espace d'accueil et la cuisine avec salle à manger en enfilade sont situées au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'accès au jardin se fait de plein pied depuis la salle à manger ;
Considérant que les 2 chambres à coucher ainsi que la salle de bain sont situées au 1^{er} étage ;
Considérant que chaque chambre dispose d'un accès privatif au wc ;
Considérant qu'il n'y a pas de modifications au 2^{ème} étage ;
Considérant que le grenier reste inoccupé est sert de tampon thermique ;
Considérant que la façade avant sera restaurée ;
Considérant qu'afin de revaloriser la façade avant une nouvelle porte d'entrée, en bois gris réplique de l'original, est proposée ;
Considérant que les châssis sont en PVC gris et suivent le cintrage des baies, que la corniche est en bois blanc et le tuiles en terre cuite ;
Considérant que par conséquent la façade avant est conforme au règlement communal ;
Considérant qu'afin d'augmenter le confort énergétique du bien, la façade arrière ainsi que la toiture des annexes seront isolés ;
Considérant que des caves sont prévues au sous-sol ;
Considérant qu'en façade avant le projet propose une porte de composition asymétrique ainsi qu'un châssis tripartite au rez-de-chaussée dont les trois divisions sont de largeur égale ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée de composition symétrique ainsi qu'un châssis tripartite dont la division centrale est légèrement plus large afin de respecter la typologie néo-classique de la façade avant ;
Considérant que la toiture végétalisée proposée dispose de 10 cm de complexe substrat et drainage ; que cette épaisseur permet déjà une certaine variété de végétation (sedum, herbacée, etc.) ; qu'il y a lieu pour l'aménagement de cette toiture de s'orienter vers des espèces locales et adaptées afin de favoriser la biodiversité ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- En façade avant, proposer une porte de composition symétrique ainsi qu'un châssis tripartite avec partie centrale plus large au rez-de-chaussée