

Kraainem, le 07/03/2023

Service Urbanisme
Rue de Stalle 77
1180 UCCLE

VOS REF :
NOS REF : 2111 – PRINCE D'ORANGE 28

DOSSIER : Transformation et extension d'une habitation unifamiliale
Avenue du Prince d'Orange n°28, 1180 Uccle

CONCERNE: Note explicative complémentaire à la demande de permis d'urbanisme
(complétée suite à l'avis de dossier incomplet du 16/02/2023)

Mr et Mme cherchaient depuis longtemps une maison ou un terrain à bâtir dans le quartier du Prince d'Orange avec des critères assez sélectifs pour y réaliser leur projet d'habitation (grande superficie, architecture contemporaine, performance énergétique, grande piscine intérieure pour nager toute l'année...)

Le terrain du n°28 présente toutes les qualités requises pour pouvoir concrétiser leur projet mais la maison qui y est implantée ne correspond pas du tout à ce qu'ils recherchent.

Il s'agit d'une maison de style classique construite à la fin des années 1950. Elle n'est donc pas reprise à l'inventaire du patrimoine de la Région.

Elle est implantée de manière très « étalée » sur le terrain avec plusieurs ailes annexées au corps principal et est en dérogation par rapport aux prescriptions du PPA 48 en vigueur à cet endroit (Art. 1.3 – Implantation)

La maison se développe sur 2 niveaux hors sol: un rez-de-chaussée et un étage mansardé totalement intégré dans le volume de toiture. Les façades sont revêtues de briques ton brun-rouge et sont percées de baies rectangulaires répétitives pourvues de châssis à croisillons. Ces baies sont assez étroites et offrent une luminosité assez réduite au vu de la surface des espaces intérieurs.

La maison a été peu transformée depuis les années 1950 et n'est plus du tout aux normes actuelles d'habitabilité et de consommation d'énergie (peu ou pas d'isolation, absence de système de ventilation etc.). De plus, elle souffre de désordres de stabilité qui semblent être dus à l'état déplorable du réseau d'égouttage. Des fissures sont apparues

dans les murs et les sols à différents endroits. Le dernier rapport d'expertise du 06/02/2020 est joint en annexe.

Au vu de toutes ces données, il nous semblait inconcevable de proposer une simple rénovation de la maison existante.

Nous avons choisi de maintenir le corps principal au sous-sol et au rez-de-chaussée et de démolir les ailes annexes ainsi que l'entièreté du volume de toiture. Ceci nous permet d'avoir une plus grande hauteur sous-plafond au rez-de-chaussée et un étage non mansardé.

Le réseau d'égouttage est entièrement refait, seule la connexion à rue est conservée.

Programme de la maison :

Mr et Mme souhaitent une maison très grande pour pouvoir recevoir pour des courts ou longs séjours leurs familles respectives et amis vivant à l'étranger. Les pièces de réception sont donc très spacieuses et il y a plusieurs chambres d'amis.

Leurs 2 filles, adolescentes, pratiquent la natation de manière intensive et participent à de nombreuses compétitions en Belgique et à l'étranger. Elles doivent impérativement nager quotidiennement et la possibilité d'avoir une piscine intérieure privée de 25m de long leur permet un entraînement optimal et personnalisé. Lors des compétitions en Belgique, elles doivent également pouvoir accueillir chez elles d'autres jeunes athlètes étrangers et leur coach.

Distribution des pièces :

Le sous-sol abrite le garage 4 voitures, les pièces techniques (buanderie, chaufferie, caves, local technique piscine) ainsi qu'une grande chambre d'amis disposant d'un accès au jardin.

Le rez-de-chaussée abrite l'entrée, les pièces de vie (cuisine, salons, salle à manger), une petite chambre d'amis donnant sur un patio et la piscine. Cette dernière se trouve dans l'aile gauche de la maison. Elle est complétée d'un espace wellness, de sanitaires et d'un vestiaire.

L'étage abrite les chambres et leurs salles de bains respectives ainsi que 3 bureaux (1 pour les parents et 1 pour chaque fille). Une salle de douche supplémentaire est également prévue au cas où l'un des bureaux devrait servir de chambre d'appoint.

Un ascenseur est aménagé dans la partie existante pour desservir le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'étage.

Volumétrie et matériaux de la maison projetée :

La maison projetée englobe le corps principal de la maison existante et se développe sur 2 niveaux hors sol. Au rez-de-chaussée, le plan est en forme de L pour venir embrasser le

majestueux chêne centenaire situé au milieu du terrain. L'étage présente un plan rectangulaire et ne coiffe pas toute l'aile abritant la piscine et le wellness.

La volumétrie du bâtiment est simple et épurée. Les toitures sont plates et entièrement végétalisées.

L'architecture est résolument contemporaine et minimaliste sans pour autant rompre radicalement avec l'environnement bâti vu que de nombreux bâtiments à l'architecture contemporaine existent déjà dans l'Avenue du Prince d'Orange (au n°6, 32, 36, 37, 38, 87, 93, 97...) et dans les rues aux alentours.

Les façades sont prévues en briques allongées ton gris clair avec des joints ton sur ton.

Les châssis seront des châssis minimalistes en aluminium ton gris clair également.

La façade arrière est très vitrée sur les 2 niveaux pour amener un maximum de lumière dans la maison et pour profiter pleinement de la vue sur le magnifique jardin conservé. Des débords de toiture de 2m procureront l'ombrage nécessaire et éviteront les problèmes de surchauffe à l'intérieur de la maison en été. La façade latérale gauche est plus « fermée » vu la proximité avec le bâtiment voisin. Un long bandeau vitré au ras du sol permet d'amener de la lumière naturelle dans la piscine tout en lui conférant une certaine intimité. Il permet également d'avoir une vue sur les massifs végétaux du jardin latéral lorsqu'on nage.

Aménagements extérieurs:

Actuellement, pratiquement tout l'avant de la parcelle est imperméabilisé et est recouvert de tarmac. Afin de remédier à ce problème et de revégétaliser au maximum cette zone, nous avons choisi de placer le garage au sous-sol. L'entrée principale est conservée et une rampe est creusée dans le terrain pour accéder au garage. Cette rampe sera recouverte de petits pavés Klinkers perméables et aura une pente tout à fait raisonnable : 4% sur les 5 premiers mètres et 8,5% sur le reste. Le garage est suffisamment spacieux pour permettre aux voitures de manœuvrer à l'intérieur. Ceci permet d'éviter la création d'une zone de manœuvres sur le terrain. Un double portail coulissant est prévu à l'entrée de la parcelle. Le 1^{er} portail, situé au niveau du trottoir sera tout le temps ouvert sauf la nuit, pour une raison de sécurité. Ceci permettra aux voitures de s'engager librement dans l'allée pour venir sonner ou livrer un paquet sans empiéter sur le trottoir et la voirie. Un 2^{ème} portail sera placé 5m plus loin et sera quant à lui toujours fermé.

Le relief du terrain est maintenu et toutes les plantations sont conservées à l'exception de 4 arbres (3 thuyas et un érable) à l'avant-gauche de la parcelle. Conformément à l'article 12.0 du PPA 48, 3 nouveaux arbres à haute tige seront plantés dans la zone de recul afin d'obtenir le nombre d'arbres à haute tige réglementaire dans cette zone (6).

Proposition de gestion des eaux:

Les eaux usées seront raccordées au collecteur d'égoût public via la connexion existante à rue.

Conformément au RCU relatif à la gestion des eaux claires, l'évacuation des eaux des terrasses sera reprise sur le réseau domestique des eaux usées vu qu'il est impossible de

contrôler que les futurs habitants ne vont pas nettoyer leurs terrasses avec d'éventuels produits nocifs pour l'environnement. Il en est de même pour la rampe de garage.

Seules les eaux pluviales des toitures végétales et des surfaces imperméabilisées (hors terrasses) seront intégralement prises en charge sur la parcelle.

Surfaces des toitures :

Surface toiture plate végétale du sous-sol (patio) : 20,6m²

Surface toiture plate végétale du rez-de-chaussée : 203,1m²

Surface toiture plate végétale de l'étage : 422,8m²

⇒ Surface totale des toitures plates végétales : **646,5m²**

Surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol (hors terrasses) :

Surface du sous-sol et du rez-de-chaussée (y compris patio) : **659,1m²**

Les eaux pluviales seront récupérées dans une citerne 15.000L (*) et réutilisées pour l'alimentation de l'arrosage du jardin et les WC. Le trop-plein de la citerne sera évacué dans 2 secondes citernes de stockage temporaire et d'infiltration, l'une de 15.000L et l'autre de 7.500L (capacité minimale 33L/m² surface imperméabilisée = 33L x 659,1m² = 21.750,3L)

** Conformément au RCU relatif à la gestion des eaux pluviales, les toitures vertes sont comptées comme des toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire mais ne sont pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales. Cependant, étant donné qu'il n'y a que des toitures végétales dans le projet, nous souhaitons récupérer au moins 15.000L pour pouvoir arroser le jardin et alimenter les chasses des 9 WC.*

Un plan d'implantation corrigé est joint à la présente note explicative.

Situation urbanistique:

Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS et dans le périmètre du PPA n°48 bis et ter «Quartier Sud-Est», en zone d'habitat dans la verdure. Le projet s'implante endéans les 40m de l'alignement.

D'après la nouvelle interprétation d'URBAN au sujet de la densité, il semblerait que le projet soit en dérogation à l'article « 1.2 – Densité » du PPA 48. En effet cet article prévoit un rapport P/S net limité à 0,3. Or, le bâtiment est implanté sur la zone avant de la parcelle (<40m) et l'on devrait donc considérer le rapport P/S sur base de la surface de cette zone et non sur l'entièreté de la parcelle. Le projet prévoit une construction hors sol de 1142,41m² alors que la zone endéans les 40m est limitée à 613,2m². Cependant il est à noter que la totalité de la parcelle peut accueillir une construction hors sol de 1276m² et que dès lors, la densité bâtie sur l'ensemble de la parcelle est respectée.