

## **NOTICE EXPLICATIVE - PERMIS D'URBANISME**

### **DEMANDEUR**

Monsieur **Manuel Joao VRAUX DE SOUSA LARANGEIRO** (Mandataire)

Agissant au nom de Madame **Natalia Logvinova épouse Smalto**

BOULEVARD DU SOUVERAIN 86

1170 Watermael-Boitsfort

TEL : +351 916 657 373

Mail : laranjeiromanuel@hotmail.com

### **ADRESSE**

BOULEVARD DU SOUVERAIN 86

1170 Watermael-Boitsfort

Division :1 Section :D Numéro : 296r et 296s

### **OBJET DE LA DEMANDE**

**Dans une villa datant de 1931, comportant un sous-sol partiel (semi-enterré à l'avant) et un rez-de-chaussée avec toiture plate sur l'ensemble de l'emprise bâtie :**

- Démolition et reconstruction partielle du rez-de-chaussée**
- Création d'un sous-sol sous le volume reconstruit.**
- Aménagement d'une cour anglaise à l'arrière.**
- Aménagement de 2 emplacements de parking.**
- Ajout d'un volume sur la toiture plate.**

## **I. ANALYSE DU SITE :**

### **1. Le bien est repris dans :**

- Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) : **Zone d'habitation**
- Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (**ZICHEE**).
- Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**) : **Zone d'accessibilité B**
- Plan Particulier d'Affectation du Sol (**PPAS**) : **PPAS Zone 4 « Souverain Ouest »**, A.E. 18.03.1993, en zone de recul, de logement et de cour et jardin.
- Zone spéciale de conservation de la nature (NATURA 2000) dans les 60m : **partiellement repris dans la zone d'incidence de 60 m** définie autour des sites **Natura 2000**, en l'occurrence ici le parc Tenreuken.
- **Patrimoine immobilier** : Le bien est inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (année de construction 1932 sur les plans de 1931), selon l'article 333 du CoBAT.

*Voir document :*

-  [ANNEXE 1- PU\\_AFFECTATIONS](#)
-  [ANNEXE 2- PU\\_PPAS](#)
-  [ANNEXE 3- PU\\_PATRIMOINE](#)
-  [ANNEXE 4- PU\\_COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET SITES](#)

### **2. Le permis est soumis au :**

- **CoBAT** (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire).
- Les prescriptions du **PPAS**.
- Le Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**).
- Les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**).
- Plan d'alignement directeur (**PAD**) approuvé par l'Arrêté Royale du 20.06.1901 établi par le **PPAS Zone 4 « Souverain Ouest »**

### **3. Etat du sol :**

- L'état du sol selon la plateforme de MYPERMIT stipule Catégorie **1 (non pollué)**, cependant selon Bruxelles Environnement, les cartes du sol indiquent que le projet se situe sur un terrain de catégorie **2** :  
« **Catégorie 2 : parcelles légèrement polluées sans risques** : Les concentrations en polluants sont très faibles : les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont négligeables. Toutes les utilisations sont possibles. Mais vous ne pouvez pas réutiliser la terre de cette parcelle sur un autre terrain bruxellois »

**Dans tous les cas un suivi de la traçabilité des terres excavés est prévu durant la phase de réalisation du projet.**

*Voir document :*

-  [ANNEXE 5- PU\\_ETAT DU SOL](#)

- Selon les cartes de Bruxelles Environnement, l'imperméabilisation du terrain est estimée entre 20 % et 40 %. Toutefois, les mesures effectuées sur place indiquent que la situation actuelle du bien, qui correspond à la situation de droit effectif, présente un taux d'imperméabilisation de 49 % du terrain. Le projet prévoit une adaptation de ce taux, en le réduisant à 44 %.

*Voir document :*

-  [ANNEXE 6- PU\\_TAUX D'IMPERMEABILISATION](#)
-  [SVR 86\\_PU\\_3-12\\_PLAN D'IMPLANTATION\\_SITUATION PROJETEE \(Organigramme de calcul de surfaces\)](#)

- Localisation et périmètre Natura 2000 : Le terrain se trouve en partie dans une zone d'incidence de 60 mètres d'un site Natura 2000 (le parc Tenreuken). À cet effet, **une évaluation d'incidence** est jointe au permis effectué par l'entreprise **AGORA**.
- L'analyse d'infiltration du sol du terrain se compose de deux volets, le terrain se trouve partiellement dans le périmètre d'incidence de 60 mètres du site Natura 2000. Les analyses disponibles sur le site de Bruxelles Environnement sont jointes en annexe au présent dossier. Y figure également le rapport d'essais de sols, décrivant la nature du terrain.

#### **Zones du projet :**

- Zone 1 : Cette partie du terrain se situe dans le périmètre de 60 mètres du site Natura 2000. C'est là que le projet prévoit une extension du parking enterré pour obtenir deux emplacements au lieu d'un existant.
- Zone 2 : Cette partie se trouve en dehors du périmètre de 60 mètres du site Natura 2000. C'est là que le projet prévoit la démolition et la reconstruction du volume arrière de la construction avec des sous-sols et une extension en toiture.

*Voir document :*

-  [ANNEXE 7A-RAPPORT INFILTRATION SOL \\_1-ZONE DE RECUL](#)
-  [ANNEXE 7B-RAPPORT INFILTRATION SOL \\_2-ZONE COUR ET JARDIN](#)
-  [ANNEXE 8- RAPPORT ESSAIS DE SOL](#)

## **II. SITUATION DE DROIT :**

### **1. Analyse architecturale et contextuelle de la villa**

La villa, construite en 1932 sur le boulevard du Souverain à Bruxelles, selon le permis accordé en 1931, se présente comme une construction néoclassique hybride. Elle combine des caractéristiques classiques avec des éléments propres à son époque, notamment au niveau des matériaux et de la volumétrie.

#### Description de la construction :

- **Façade principale et accès :**  
La façade est organisée de manière symétrique autour d'un portique en rotonde. L'élément le plus marquant est le portique semi-circulaire soutenu par des colonnes massives et épurées, de style probable dorique ou toscan simplifié, qui évoque les temples antiques et les villas palladiennes. L'accès principal est mis en valeur par un grand escalier aux courbes douces en pierre bleue.
- **Façades latérales et arrière :** Elles adoptent le même langage architectural. Les fenêtres sont cintrées, avec encadrements et seuils en pierre reconstituée beige clair. Les façades latérales présentent des aplats de briques rouges intégrés aux parements en pierre reconstituée beige clair.
- **Matériaux :** L'édifice utilise plusieurs types de matériaux.  
Façades et soubassement :
  - La façade principale est en pierre reconstituée beige.
  - Le soubassement de la maison est en pierre bleue en général et en parement de briques rouges grand format.
  - Les façades latérales et arrière présentent une alternance de briques rouges et de pierre reconstituée beige clair.
  - La balustrade de couronnement de la toiture est en briques, d'une qualité différente et plus grossière que celles des façades, et son état de conservation est médiocre.
  - La corniche moulurée est en cimentage couleur beige clair idem à la pierre reconstituée de la façade.

Menuiseries :

- Les châssis des fenêtres sont en bois couleur naturel à simple vitrage
- La porte d'entrée est en fer forgé noir et vitrée.
- La porte de garage est en métal noir.
- Les garde-corps, balustrades et grilles de protection des fenêtres sont en fer forgé noir.

## **2. Analyse de la volumétrie et de l'implantation**

### **• Généralités :**

Le bâtiment se compose d'un rez-de-chaussée à toiture plate, implanté au niveau de référence 0.00 m, soit à +5,70 m par rapport au niveau de la rue.

Il comprend également deux niveaux de sous-sols :

- Le premier niveau de sous-sol (à -4,06 m) est semi-enterré dans la zone de recul et est destiné au garage.
- Le deuxième niveau de sous-sol (à -2,53 m) en continuité du 1<sup>er</sup>, est un niveau semi-enterré, aménagé pour accueillir les caves, locaux techniques, dégagements et buanderie. Ce niveau n'occupe que la moitié avant du bâtiment, sur la première portion de la construction.

### **• Gabarit et alignement :**

Le gabarit de la maison, considéré dans son contexte spatial et urbanistique, apparaît disproportionné et affaissé par rapport aux profils bâtis du tronçon du Boulevard du Souverain. Ce contraste est particulièrement marqué face aux constructions voisines, qui s'élèvent sur plusieurs niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages + toiture à versants).

**Cette différence génère un déséquilibre volumétrique dans le front bâti de la rue. La pergola en béton, implantée à l'avant sur la toiture plate et aujourd'hui dégradée, semble avoir été conçue comme une tentative de complément volumétrique pour rehausser la silhouette de la villa. Toutefois, cette intervention demeure insuffisante pour rétablir l'harmonie d'ensemble.**

### **• Terrain et aménagements extérieurs :**

La construction est implantée à 18,50 mètres en retrait du Boulevard du Souverain, conformément à la zone de recul. Elle se situe en zone de cours et de jardin, et ses points les plus larges respectent un recul de 3 mètres par rapport aux limites mitoyennes latérales de part et d'autre de la parcelle, à l'exception des deux rotondes latérales situées à l'avant de la maison, dont la limite par rapport à l'axe mitoyen est de 2,77 m pour le côté gauche et de 2,72 m pour le côté droit.

Sur la façade latérale sud, un auvent en verrière a été ajouté en 2024, sur la base d'un permis d'urbanisme. (Supprimé dans le projet)

À l'arrière, la maison s'ouvre sur un premier jardin plat d'environ 13 mètres de profondeur, et d'une largeur de 23.12m au niveau du rez-de-chaussée et agrémenté d'une fontaine dans le fond du jardin. Ce jardin se prolonge par une zone arborée en pente, qui s'élève progressivement pour atteindre un dénivelé d'environ 8.25m dans le fond de la parcelle par rapport au rez-de-chaussée.

Le terrain présente différents paliers reliés par des rampes, et des plateformes avec les altimétries suivantes :

- Niveau rue : -5,70 m
- Plateforme devant l'entrée (toiture du garage semi-enterré) : -1,23 m
- Entrée de garage semi-enterré dans la zone de recul : -4.06 m
- Rez-de-chaussée : +0,00 m (niveau qui se prolonge jusqu'au fond du premier jardin plat à l'arrière)
- Jardin arrière en pente : montée progressive d'environ 45 m de longueur, atteignant un point culminant à +8,25 m

### **3. Analyse des revêtements de sol et topographie**

L'organisation des revêtements extérieurs ainsi que la configuration topographique du terrain constituent des clés de lecture essentielles pour l'élaboration du projet. Le site se distingue par une alternance équilibrée entre surfaces minérales en béton (49 %) et espaces végétalisés (51 %), répartis sur l'ensemble de la propriété.

#### **• ZONE DE REcul**

En front de rue, la parcelle est délimitée par une grille en fer forgé (niveau -5.70m) soutenue par des piliers maçonnés (brique rouge) dont la largeur varie de 80 à 60 cm et la hauteur de 1,70 à 1,50 m (hors ornements sphériques sommitales en cimentages beige clair). L'ensemble est rythmé par trois portails en fer forgé : un portail central destiné à l'accès au garage, et deux portillons latéraux permettant l'accès aux pentes cochères menant vers l'entrée de la maison (niveau -1.23m).

Une possibilité d'accès à la propriété est offerte par ces deux pentes cochères semi-circulaires en béton, disposées symétriquement de part et d'autre du front de rue, et convergeant vers une plateforme intermédiaire située à -1,23 m. Cette plateforme, qui constitue la toiture du garage semi-enterré, organise la transition entre la voirie (-5,70 m) et le rez-de-chaussée (niveau de référence : 0,00 m).

Le garage, implanté à -4,06 m, est accessible par une rampe descendante centrale, reliant l'accès directement à la rue.

Un aménagement paysager accompagne ces différences de niveaux grâce à des massifs végétaux latéraux, plantés dans des bacs de rochers en paliers ascendants de part et d'autre de la rampe centrale. Intégrés à ces massifs, deux escaliers piétons symétriques permettent d'accéder à la maison : ils s'élèvent parallèlement aux rampes cochères et rejoignent le palier intermédiaire. Ce dispositif adoucit l'impact visuel des pentes et recrée l'illusion d'un parking entièrement enterré, alors qu'il s'agit en réalité d'une mise en scène paysagère masquant son caractère semi-enterré dans la pente naturel du terrain.

#### **• ZONE COUR ET JARDIN (partie construite)**

Les abords latéraux du bâtiment sont principalement aménagés en revêtement béton imperméable, ponctués de zones végétalisées. En périphérie de ces cheminements, une bande de pleine terre d'une largeur comprise entre 40 et 60 cm (en général) est conservée, permettant la plantation de haies continues le long des limites de propriété.

#### **• ZONE COUR ET JARDIN (partie jardin arrière)**

À l'arrière de la maison, le revêtement en béton se prolonge sur environ 3m de profondeur, formant une terrasse au niveau du jardin et du rez-de-chaussée. Ce premier jardin plat, d'une profondeur totale de 13 m (variant de 0,00 m à 0,16 m dans le fond), est traversé par des bandes en béton centrales assurant la connexion piétonne entre la terrasse et la fontaine, située au centre du fond du jardin.

Sur le côté Sud (gauche), le revêtement de la terrasse se prolonge en cheminement le long de la parcelle, jusqu'au bout du jardin plat. Il se transforme ensuite en cheminement en pente tournante, qui s'élève sur des massifs rocheux réalisés en béton, similaires à ceux présents dans la zone de recul de part et d'autre du garage semi-enterré, et permet d'atteindre le niveau le plus bas du jardin en pente (2,91 m).

Le cheminement en béton se poursuit ensuite au centre du jardin arboré en pente, jusqu'au fond du terrain. La topographie arrière s'élève progressivement pour atteindre un point culminant d'environ +8,25 m par rapport au niveau de référence.

### III. INSPIRATION ET PERSPECTIVES DU PROJET

Le présent projet de transformation est le fruit d'une analyse approfondie du bâti existant, de sa volumétrie néoclassique et de son inscription dans l'environnement du Boulevard du Souverain. Notre démarche s'est fondée sur une double lecture : celle des perspectives depuis l'espace public et celle, plus intime, ouverte sur le jardin arrière. Il en résulte un parti pris architectural clair, visant à établir un dialogue harmonieux entre l'héritage néo-classique de la villa et une intervention contemporaine affirmée empruntant un style japonisant. L'objectif est de magnifier l'édifice en renforçant sa cohérence volumétrique, son équilibre et son rapport au site, en parfaite adéquation avec la demande du maître d'ouvrage.

#### • **Intégration Volumétrique et Dialogue Urbain**

Notre intervention principale consiste en l'ajout d'un volume en toiture, conçu comme le couronnement de l'édifice. Cet élément, visible depuis le boulevard, ancre la villa dans son contexte tout en affirmant une identité renouvelée.

Ses proportions sont étudiées pour :

- Rééquilibrer le gabarit de la construction par rapport à ses voisines (n°80 et 82), atténuant les ruptures d'échelle et harmonisant la silhouette de la rue.
- Renforcer la composition néoclassique de la façade principale en s'alignant sur ses axes de symétrie, accentuant ainsi sa prestance.

La reconstruction de la partie arrière demeure volontairement discrète depuis l'espace public, assurant une transition harmonieuse entre les volumes. Les toitures-terrasses sont traitées en jardins suspendus, créant une nappe végétale qui estompe la perception des nouvelles constructions et prolonge le dialogue avec la végétation dense du jardin.

#### • **Une Synthèse Esthétique : Dialogue entre Néoclassicisme et Influence Japonaise**

Le projet propose une synthèse architecturale où l'esthétique japonisante devient le prolongement naturel du langage néoclassique. Ces deux traditions, en apparence éloignées, partagent une même quête de rigueur, de symétrie, d'harmonie et d'un juste équilibre entre les pleins et les vides. Ainsi, l'extension ne s'impose pas en rupture, mais s'inscrit dans une continuité évidente, comme le pendant oriental de la composition d'origine.

Cette filiation se matérialise par :

- Le choix des matériaux : Les textures de bois et la palette de teintes brunes de l'extension entrent en résonance avec les couleurs de la façade existante et créent une transition chromatique subtile vers le cadre végétal du jardin.

- Un dynamisme maîtrisé : Des volets coulissants animent la façade, introduisant une fluidité et un aspect organique qui viennent contraster avec la symétrie et la rigueur des lignes classiques.

Cette intervention instaure ainsi un dialogue entre deux cultures architecturales, créant une synthèse élégante où la tradition est sublimée par une écriture contemporaine.

#### • **Le Jardin comme Prolongement du Bâti**

L'architecture dialogue intimement avec son environnement paysager. Le projet s'inscrit dans la vision portée par le maître d'ouvrage, Madame Natalia Logvinova Smalto, fondatrice de l'Association des Amis des Jardins Remarquables Européens (AAJRE), qui œuvre à la valorisation de ces patrimoines exceptionnels.

En collaboration avec l'architecte paysagiste Joseph Grimaldi, un jardin d'inspiration japonaise sera aménagé à l'arrière de la villa. L'extension architecturale, par son esthétique, agit comme un seuil, une transition entre l'ordre classique de la maison et l'expression plus libre de la nature. Ce jardin a pour ambition de devenir le premier "Jardin Remarquable" labellisé par l'AAJRE à Bruxelles, faisant du projet un ensemble architectural et paysager d'exception.

#### • **Restauration et Pérennité Technique**

Au-delà de l'intervention contemporaine, le projet intègre la réhabilitation ciblée des éléments bâtis qui altèrent son harmonie. La pergola en béton, structurellement compromise, sera ainsi reconstruite en bois tout en respectant scrupuleusement son dessin d'origine. De même, les acrotères en brique, dont la matérialité grossière et l'état de dégradation créent une dissonance avec l'élégance des façades en pierre claire, seront entièrement repris afin de parfaire la cohérence esthétique de l'ensemble.

**Ce projet conjugue respect du patrimoine et ambition contemporaine. Par une volumétrie soigneusement ajustée, un dialogue subtil des matériaux et une connexion intime avec le paysage, il renforce l'ancrage urbain de la villa tout en l'ouvrant à une nouvelle expressivité. Il matérialise une synthèse cohérente entre tradition et modernité, où l'architecture devient le point de rencontre entre la rigueur classique et la poésie de la nature.**

## IV. RPOJET

### 1. Description du cadre existant

#### • **Rez-de-chaussée et volumétrie générale**

Le bâtiment existant présente, au niveau du rez-de-chaussée (niveau 0.00), une profondeur totale de 24,32 m. La façade avant s'étend sur 17,51 m de largeur, incluant les rondes situées aux deux extrémités, et est suivie d'un volume de 15,00 m de largeur. La façade arrière mesure 15,30 m de largeur, tandis que le volume central entre le volume arrière et le volume avant atteint 17,01 m de largeur.

#### • **Sous-sols et zones enterrées**

La partie avant du bâtiment est dotée de sous-sols semi-enterrés, sur une profondeur de 15,34 m (niveau - 2,53). La partie arrière, d'une profondeur de 10,18 m, ne comporte aucun sous-sol. Dans la zone de recul, un garage semi-enterré (niveau -4,06) est implanté à 12,28 m de la limite du terrain en direction de la rue.

Les sous-sols sont principalement affectés à des fonctions techniques et utilitaires : garage, caves et espaces techniques, ainsi que de larges dégagements, disproportionnés par rapport à leur usage réel.

- **Toiture et structures supérieures**

Le rez-de-chaussée se développe entièrement avec une toiture plate, accessible depuis le jardin arrière via un escalier intégré dans le volume global de la maison. Sur cette toiture, une structure en béton en forme carré, constituant une pergola ouverte, est actuellement présente.

- **Fondations et sol**

Les sondages et essais de sols réalisés sur site ont montré que, compte tenu de la qualité du terrain, l'ensemble de la villa et de ses sous-sols repose sur un radier général, sans semelles de fondations individuelles.

*Voir document :*

 [ANNEXE 8-PU\\_RAPPORT ESSAIS DE SOL](#)

 [ANNEXE 10-PU\\_RAPPORT SONDAGES DALLE DE SOL](#)

- **Organisation intérieure**

La villa est aujourd'hui utilisée comme maison unifamiliale. Sa grande largeur implique une organisation autour d'une entrée centrale qui se prolonge par de larges dégagements centraux, relativement peu éclairés, autour desquels s'articulent les espaces de vie et les espaces utilitaires.

#### **Rez-de-chaussée (niveau 0.00)**

Le rez-de-chaussée se développe sur une trame symétrique et comprend :

- Un hall d'entrée ;
- Deux grands espaces centraux de dégagement (dénommés « dégagement » dans les plans d'origine) ;
- Quatre chambres ;
- Deux cuisines ;
- Un bureau ;
- Une salle à manger ;
- Un séjour ;
- Trois salles de bains.

Cette organisation illustre une structuration initiale pensée pour la monumentalité et la fonctionnalité, mais générant des circulations internes amples et parfois disproportionnées.

#### **Premier sous-sol (niveau -2,53)**

Sous la partie avant du bâtiment, le premier sous-sol accueille :

- Une cave à vin ;
- Plusieurs caves de provision (selon la terminologie des plans d'origine) ;
- Des espaces de stockage pour le charbon et le bois ;
- Une grande laverie ;
- Un local technique ;
- Un vaste espace de dégagement central ;
- Un dégagement secondaire.

Ces volumes témoignent d'une conception adaptée à une maison de standing du début du XXe siècle, avec de larges surfaces dédiées aux espaces de service.



### Deuxième sous-sol (niveau -4,06)

Depuis le premier sous-sol, un escalier mène vers un niveau inférieur situé 1,54 m plus bas, où se trouve le garage semi-enterré.

*Voir document :*

 [A SVR 86\\_PU\\_A3-REPORTAGE PHOTOS INTERIEURES](#)

 [SVR 86\\_PU\\_A4-REPORTAGE PHOTO](#)

## **2. Description du projet**

### • **Démolition et reconstruction de la partie arrière**

Le projet prévoit la démolition de la partie arrière du bâtiment existant, suivie de sa reconstruction avec sous-sols. La surface démolie au rez-de-chaussée est de 150 m<sup>2</sup>, tandis que la surface reconstruite s'établit à 145 m<sup>2</sup>, traduisant une légère réduction de la surface. Le volume démoli au rez-de-chaussée s'élève à 760 m<sup>3</sup>, et le volume reconstruit atteint 709 m<sup>3</sup>, assurant un rééquilibrage du bâtiment et une intégration harmonieuse dans le contexte existant.

### • **Création d'un sous-sol affecté à un atelier d'art**

Sous le volume reconstruit au rez-de-chaussée, un sous-sol de 145 m<sup>2</sup> est construit et aménagé, entièrement contenu dans l'emprise du nouveau bâti. Doté d'une hauteur sous plafond de 3,98 m, il accueillera un atelier d'art. **Cet espace n'est pas une unité fonctionnelle indépendante mais un prolongement direct de la fonction résidentielle.** À la demande de la propriétaire, collectionneuse d'art et collaborant ponctuellement avec des artistes, il sert d'espace d'exposition privé pour sa collection personnelle.

### • **Création d'une cour anglaise**

Pour assurer un accès direct et fonctionnel à cet espace depuis le jardin, le projet prévoit la réalisation d'une cour anglaise en façade arrière, sur le jardin plat, d'une largeur de 4,10 m sur 8,25 m de profondeur, permettant de descendre les 4.38 m nécessaires pour rejoindre le sous-sol. Cette ouverture garantit également un apport de lumière naturelle au sous-sol.

### • **Optimisation du stationnement en zone de recul**

Le premier sous-sol semi-enterré, situé dans la zone de recul avant du bâtiment, accueille actuellement un garage longitudinal. Le projet optimise cette configuration sous les rampes d'accès en demi-cercle, permettant désormais de garer une voiture de chaque côté. Cette intervention transforme un stationnement couvert unique en deux stationnements couverts, sans modifier le dénivelé naturel du terrain, et renforce la fonctionnalité générale de la propriété.

### • **Volume annexe en toiture**

En surélévation, le projet introduit un volume annexe sur la toiture plate, constituant l'élément le plus visible depuis la rue parmi nos différentes interventions. Son intégration repose sur un dialogue direct avec la pergola en béton existante, qui sera démolie et reconstruite à l'identique mais en bois, afin de renforcer la cohérence esthétique avec le nouveau volume. La pergola est légèrement rehaussée pour permettre un passage libre de 2 m sous les poutres secondaires, améliorant l'usage de la terrasse prévu sur la toiture plate tout en préservant la continuité visuelle et architecturale entre la structure existante et la nouvelle extension japonisante.

- **Bilan des surfaces et volumes**

Le bâtiment existant présente un volume total de 2 595 m<sup>3</sup>.

Le projet comprend :

- La démolition de 760 m<sup>3</sup> au rez-de-chaussée, compensée par la reconstruction d'un volume de 709 m<sup>3</sup> au même niveau.
- L'extension au premier étage de 90 m<sup>2</sup> pour un volume de 299 m<sup>3</sup>, constituant l'élément le plus visible depuis la rue.

Ainsi, le volume global du bâtiment atteindra 2 837 m<sup>3</sup>, soit un ajout net de 242 m<sup>3</sup>, en deçà de la majoration maximale de 10 % autorisée par le PPAS (259 m<sup>3</sup>).

*« Les volumes enterrés en sous-sol ne sont pas inclus dans ce calcul, car ils sont entièrement contenus sous la construction du rez-de-chaussée et sous les rampes d'accès : 750 m<sup>3</sup> pour l'atelier d'art, 102 m<sup>3</sup> pour le garage. Ces volumes n'ont aucun impact visuel depuis la rue et ne sont pas pris en compte dans le calcul réglementaire des m<sup>2</sup> repris dans le calcul des m<sup>2</sup> de la demande du permis. »*

- **Organisation intérieure**

Rez de chaussée :

Le rez-de-chaussée est réaménagé afin de préserver les fonctions principales existantes tout en optimisant la circulation et la lumière naturelle. La façade avant conserve le bureau et une chambre, ainsi que le parloir qui constitue le hall d'entrée. Le dégagement central est maintenu mais élargi par l'ouverture du porteur central, augmentant ainsi la perception d'espace et la pénétration de la lumière. Les murs latéraux sont également partiellement ouverts afin de laisser passer la lumière des salles communes et de la salle à manger, transformée en salle de piano, vers le cœur du bâtiment.

La salle de bain attenante à la chambre avant est partiellement convertie en vestiaire, tout en maintenant la fonction de WC. Un nouvel ascenseur est installé à proximité du WC central droit, assurant un accès vertical complet entre le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage.

La nouvelle partie arrière reconstruite du rez-de-chaussée est dédiée à l'espace de vie principal, comprenant la cuisine, la salle à manger et le séjour, avec de larges baies ouvertes sur le jardin arrière. Sur la façade nord, une chambre est conservée, avec sa salle de bain privative, et bénéficie d'une entrée secondaire donnant sur un hall qui dessert la cuisine et la chambre. Une partie de l'ancien WC central est intégrée et transformée en salle de bain privative pour cette chambre.

Au centre, en articulation entre le volume conservé et le nouveau volume construit, un escalier monumental relie le rez-de-chaussée au premier étage, menant à la suite parentale comprenant un hall, une grande chambre avec dressing intégré, ainsi qu'une salle de bain complète avec douche, baignoire et WC.

Sous-sols :

Les sous-sols existants sont réaménagés pour optimiser les fonctions et la circulation :

Les espaces techniques, caves et laverie sont conservés ou restructurés.

La zone initialement consacrée au charbon et à la citerne de mazout est transformée en espace de détente avec sauna, douche et WC.

Un nouvel espace technique, une petite buanderie et un WC sont ajoutés à l'arrière des sous-sols existants.

Un monte-charge est implanté dans le garage pour relier l'ensemble des niveaux du sous-sol et faciliter le transport depuis le niveau du garage (-4,06 m) jusqu'au sous-sol supérieur (-2,53 m).

L'espace de garage semi-enterré est réorganisé et une extension de part et d'autre du garage existant sur une surface totale de 37.2 m<sup>2</sup> entièrement enterré est prévue afin de permettre le stationnement de deux véhicules de part et d'autre sous les rampes d'accès en demi-cercle.

La nouvelle extension des sous-sols, d'une surface totale de 145 m<sup>2</sup> et d'une profondeur d'environ 4m avec une hauteur sous plafond de 3,98 m, est organisée de la manière suivante :

- Une partie de 38 m<sup>2</sup> est dédiée à l'escalier desservant le sous-sol et le rez-de-chaussée, ainsi qu'à une toilette au niveau le plus bas.
- Les 107 m<sup>2</sup> restants constituent un atelier d'art (surface nette utile 95 m<sup>2</sup>), directement annexé à la fonction résidentielle. Cet espace sert à la fois d'atelier et d'espace d'exposition pour une collection privée d'œuvres d'art, conformément aux besoins exprimés par le maître d'ouvrage.

L'atelier est accessible depuis le rez-de-chaussée par l'escalier intérieure et aussi via la cour anglaise, assurant une circulation fluide entre l'extérieur, le rez-de-chaussée et le premier étage.

Cette organisation intérieure conjugue fonctionnalité, confort et circulation fluide, tout en valorisant les espaces existants et en intégrant harmonieusement les nouvelles fonctions demandées par le maître d'ouvrage.

#### • **Réaménagement Extérieur et Aménagements Paysagers : une Approche Intégrée et Durable**

Ce projet de réaménagement extérieur s'inscrit dans une démarche globale visant à concilier l'esthétisme, la fonctionnalité et une gestion exemplaire et durable des ressources naturelles, notamment de l'eau. L'ensemble des aménagements, des abords immédiats de la villa jusqu'au jardin en pente, a été repensé pour optimiser la perméabilité des sols, valoriser les espaces et créer une harmonie architecturale et paysagère.

##### **1) Gestion des Eaux Pluviales : L'Optimisation de la Perméabilité des Sols**

La gestion durable des eaux pluviales est une priorité absolue du projet. L'objectif est de minimiser le rejet vers le réseau d'égout public en favorisant l'infiltration naturelle sur le terrain.

- Réduction de l'Imperméabilité des Surfaces : La restructuration permet de réduire l'imperméabilité globale du terrain de 49 % (1 068 m<sup>2</sup>) à 44 % (966 m<sup>2</sup>) sur une parcelle totale de 2 195 m<sup>2</sup>. Cette diminution significative témoigne de l'engagement en faveur de solutions paysagères écologiques.
- Zones de Recul et Accès Principaux : Les surfaces en béton existantes dans les zones de recul sont intégralement remplacées par des revêtements perméables. Les accès principaux, tels que l'accès cochère et le chemin vers le garage, sont spécifiquement conçus en béton drainant. Ce choix technique est renforcé par la mise en place d'un massif rocheux d'infiltration, dont le dimensionnement est conforme aux normes de Bruxelles Environnement (formulaire de calcul des eaux de ruissellements), assurant ainsi une gestion hydrologique optimale. Les autres surfaces en béton sont substituées par des zones en gravats ou en pleine terre, augmentant la capacité d'absorption du site.
- Cheminements et Terrasses latérales GENERALITES : Les cheminements latéraux qui relient la façade avant au jardin arrière de part et d'autre du bâtiment sont repensés en utilisant des matériaux perméables. Un revêtement minéral drainant est choisi pour le cheminement de 53 m<sup>2</sup> côté sud (gauche) et la terrasse de 7 m<sup>2</sup> côté nord (droit) devant l'entrée secondaire, le reste des surfaces du côté nord est aménagé principalement en massif rocailloux ou végétal perméable.

- Réaménagement du Cheminement Latéral Sud

Le cheminement latéral sud a été repensé pour optimiser la circulation vers le jardin, augmenter la surface de pleine terre contre la limite mitoyenne et répondre aux impératifs techniques de sécurité.

Le cheminement actuel, qui épouse la pente naturelle, est transformé en deux plateformes plus étroites. La dénivellation est gérée par des escaliers ponctuels, offrant ainsi un parcours plus direct et fonctionnel vers le jardin.

Parallèlement, l'abaissement du sol à l'arrière de la maison permet l'installation de châssis horizontaux. Ces grandes fenêtres au ras de la plateforme éclairent naturellement le nouvel atelier d'art aménagé en sous-sol.

Un mur de soutènement est créé le long de la propriété voisine (ruelle du n°82), afin de contenir les terres de la dénivellation naturelle du terrain sur une bande de 1.04m de largeur

La bande de pleine terre longeant cette limite est élargie, passant de 86 cm à 1,04 m, favorisant ainsi l'infiltration des eaux et la végétalisation. Le nouveau tracé du cheminement est positionné à 1,29 m de la limite mitoyenne.

Ce réaménagement permet de rehausser la baie de la porte de service du sous-sol (laverie) à une hauteur libre de 2,00 m, contre 1,75 m actuellement.

Cette modification est essentielle, car cet accès est désigné comme issue de secours dans le plan de compartimentage incendie des sous-sols et doit, à ce titre, présenter des dimensions réglementaires.

- Terrasses

Les terrasses arrière en bois, qui totalisent 58 m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>2</sup>), sont construites sur des plots, ce qui assure leur perméabilité. Des massifs rocheux et des revêtements minéraux drainants sont intégrés sous leur structure pour une meilleure gestion de l'eau constituant des dispositifs d'infiltration d'eaux.

Dans la cour anglaise et sur le cheminement latéral gauche, dont l'enclavement est en lien direct avec la construction, un système de récupération des eaux est prévu... Pour éviter toute accumulation d'eau et protéger l'étanchéité des sous-sols existants et nouveaux, un système de drainage par avaloirs ou sterfputs est mis en place en complément du revêtement drainant (dispositif d'infiltration). Ces collecteurs sont reliés à une citerne tampon située au point le plus bas de la propriété, au niveau de la rue, devant la rampe du garage, pour une récupération efficace des eaux de ruissellement.

*Voir document :*

 [SVR 86\\_PU\\_calc\\_parcelle\\_eauxpluviales\\_fr\\_250922](#)

 [ANNEXE 9-PU\\_ORGANIGRAME DE CALCUL DE SURFACES ET DE VOLUME](#)

**2) Aménagements Paysagers et Composition Esthétique**

Les aménagements paysagers visent à créer un environnement cohérent et poétique, inspiré par l'esthétisme japonais, tout en intégrant des fonctionnalités pratiques et durables.

**Tous les arbres à haute tiges sont maintenus, aucun arbre à haute tige est planté.**

**Les haies périphériques actuelles sont maintenues et taillées en conformité avec le règlement du PPAS.**

- Création de Zones Perméables et de Circulation dans le jardin arrière et le jardin en pente : L'ensemble des anciennes surfaces bétonnées des jardins, y compris les terrasses et les cheminements, sont remplacé par des revêtements perméables en gravats ou en dolomie. Ces choix de matériaux doux et naturels s'inscrivent dans la volonté de créer une transition harmonieuse entre la villa et son environnement végétal.
- Circuits d'Eau et Éléments Aquatiques : L'intégration de l'eau est un élément central du design. Un nouveau ruisseau en cascade, fonctionnant en circuit fermé, est créé depuis le point culminant du terrain (+8,25 m). Cet élément dynamique contribue à l'ambiance sereine du jardin japonais. Le plan d'eau existant dans le fond du jardin plat est remis en fonctionnement, tandis qu'un nouveau plan d'eau est aménagé dans la cour anglaise sous l'escalier flottant comportant un îlot en pleine terre et perméable, apportant une dimension supplémentaire au design japonais.

Les circuits d'eau ainsi que l'arrosage des jardins et des toitures terrasses sont alimentés par les eaux récupérées des toitures plates, stockées dans une nouvelle citerne, ce qui limite la consommation d'eau potable et renforce la dimension durable du projet.





- Végétation et Esthétique Japonaise : Sous la supervision de M. Grimaldi, architecte paysagiste, le choix des plantations est méticuleusement pensé pour s'intégrer autour du ruisseau en cascade et des cheminements, créant ainsi un "jardin japonais". Dans la cour anglaise un arbuste de type cerisier japonais de petite dimension (non à haute tige) est planté sur l'îlot. Ce choix vise à créer un environnement moderne tout en préservant l'esthétique et le style du jardin japonais. Des zones tampons d'infiltration naturelle sont prévues sous forme de cuvettes dans le jardin en pente, permettant à la végétation de s'épanouir en symbiose avec le système hydrologique du site.
- Végétalisation des toitures et aménagements de terrasses : une extension verticale du jardin  
La végétalisation des toitures plates constitue une véritable extension verticale du jardin, assurant une continuité visuelle et fonctionnelle avec l'aménagement paysager au sol et renforçant l'esprit poétique et japonais du projet.

Les toitures plates du premier étage, y compris celle de l'extension, sont entièrement transformées en toitures-jardins. Sur un total de 405 m<sup>2</sup>, 305 m<sup>2</sup> sont végétalisés avec un substrat végétal de 220 m<sup>2</sup> ou minéral 85 m<sup>2</sup> (le long des murs d'acrotère et autour de l'extension du premier étage afin de faciliter l'entretien et d'assurer la pérennité des plantations). Les surfaces végétalisées comportent des substrats variant de 20 à 45 cm de hauteur, permettant l'implantation de végétaux plus élevés et la création d'un véritable jardin suspendu.

La toiture plate du Rez de chaussée, accessible depuis l'extension du 1<sup>er</sup> étage, est équipée de deux terrasses en bois, de 42 m<sup>2</sup> en partie avant et 28 m<sup>2</sup> en partie arrière, offrant des espaces de détente et de contemplation. Le reste de la toiture est ainsi organisé en espace végétale, renforçant la dimension esthétique et poétique de l'ensemble.

Ces aménagements prolongent le jardin au sommet de la villa, créant un dialogue harmonieux entre le bâtiment, le jardin au sol et la toiture, tout en offrant aux habitants un espace à la fois fonctionnel et contemplatif.

*Voir document :*

-  [S SVR 86-PU\\_PROJET PAYSAGER](#)
-  [SVR 86\\_PU\\_calc\\_reutilisation\\_eauxpluviales\\_fr\\_250922](#)
-  [SVR 86-PU\\_PROJET PAYSAGER\\_ANNEXE 1\\_ TECHNIQUES](#)
-  [SVR 86-PU\\_PROJET PAYSAGER\\_ANNEXE 2\\_ VEGETATION](#)

### 3) Gestion des eaux : Drainage, réutilisation et séparation des réseaux

Le projet prévoit une gestion rigoureuse des eaux, visant à concilier protection du bâti, durabilité environnementale et optimisation des ressources. Il inclut un remaniement complet du réseau d'égouts, avec séparation des eaux pluviales et des eaux usées, constituant une amélioration significative pour la sécurité et le bon fonctionnement de la propriété.

#### - Drainage périphérique et protection du bâtiment




Le projet prévoit la rénovation complète du drainage périphérique de la villa, couvrant les parties existantes et la nouvelle construction, à l'avant comme à l'arrière. Cette intervention est essentielle pour garantir l'étanchéité des caves existantes et nouvelles et protéger les sous-sols contre tout risque d'infiltration. Elle assure la pérennité structurelle du bâtiment, tout en préparant le terrain à un aménagement extérieur durable et harmonieux.

#### - Gestion des eaux pluviales : une approche circulaire et durable

Les eaux de pluie sont considérées comme une ressource à valoriser dans le projet qui intègre un cycle de récupération et de réutilisation au sein de la propriété.

- **Récupération et réutilisation des eaux propres** : Les eaux pluviales issues des toitures plates sont partiellement retenues dans les massifs végétalisés et rocheux, favorisant l'infiltration naturelle et participant à l'équilibre écologique des toits-jardins. Ces eaux, jugées propres, sont ensuite collectées dans une citerne de 10 000 litres installée dans le jardin arrière. Un système de filtration et une pompe de relevage permettent de les réutiliser pour alimenter les bassins et plans d'eau du jardin via un circuit fermé, réduisant ainsi la consommation d'eau potable.
- **Gestion des eaux de ruissellement et du drainage périphérique** : Les eaux collectées par les avaloirs extérieurs (prévus en supplément des revêtements drainantes) sont dirigées vers une seconde citerne de 5 000 litres, située au point le plus bas de la propriété, devant l'entrée de la rampe du garage. Cette citerne fonctionne comme un bassin d'orage car elle reçoit non seulement les eaux de ruissellements des surfaces minérales mais aussi l'excédent d'eau de la citerne d'eau de pluie en amont et du réseau de drainage périphérique de la maison. Cette citerne réceptionne ainsi des eaux que nous considérons moyennement propres avant leur rejet progressif vers le réseau d'égout dédié aux eaux pluviales.
- **Séparation des réseaux et conformité réglementaire**  
Le projet prévoit la séparation complète des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées. Alors que les eaux étaient auparavant mélangées et rejetées vers les égouts, le nouveau dispositif prévoit un réseau spécifique pour les eaux usées, s'appuyant sur l'infrastructure existante et complété par de nouvelles installations conformes aux normes en vigueur. Ce réseau assure un rejet contrôlé et séparé, garantissant la conformité réglementaire et la sécurité sanitaire.

*Voir document :*

-  [ANNEXE 9-PU\\_ORGANIGRAMME DE CALCUL DE SURFACES ET DE VOLUME](#)
-  [SVR 86\\_PU\\_calc\\_parcelle\\_eauxpluviales\\_fr\\_250922](#)
-  [SVR 86\\_PU\\_calc\\_reutilisation\\_eauxpluviales\\_fr\\_250922](#)

**Cette organisation intégrée permet une gestion optimale et durable de l'eau, en limitant le ruissellement vers le réseau public et en favorisant l'infiltration naturelle et la réutilisation des eaux pluviales. Elle contribue à la durabilité globale du projet, tout en valorisant l'aménagement paysager et les éléments aquatiques, et démontre un engagement fort pour un fonctionnement respectueux de l'environnement à long terme.**

#### **4) Esthétique et matériaux**

**Le présent projet vise l'intégration harmonieuse d'une extension contemporaine, d'inspiration japonisante, au sein d'une villa à l'architecture néoclassique existante. Le choix des matériaux et la composition des façades ont été étudiés pour créer un dialogue cohérent entre l'ancien et le nouveau, tout en valorisant l'ensemble du bâti.**

##### **a. Composition des façades nouvellement construites**

La façade des nouvelles extensions (rez-de-chaussée et 1er étage) est conçue sur un principe de deux plans, créant profondeur et raffinement.

###### Premier Plan : Continuité Matérielle

Le parement principal sera constitué de pierres reconstituées beige clair, récupérées de la partie démolie si possible ou des nouvelles mais identiques. Ce réemploi garantit une parfaite continuité visuelle et matérielle avec la façade existante, dont les alignements et la volumétrie sont scrupuleusement respectés.

###### Second Plan : Contraste et Profondeur

En léger retrait, ce second plan intègre les châssis et les baies vitrées. Il est habillé de plaques de fibrociment brun, créant un contraste subtil avec la pierre claire. Cette teinte fait écho aux aplats de briques rouge-brun du bâtiment d'origine, assurant une cohérence chromatique tout en accentuant la perception des volumes.

###### Unité des Éléments de Finition

Afin d'unifier la composition, l'ensemble des éléments secondaires est traité dans une même teinte. Les châssis, les garde-corps et les couvre-murs des acrotères sont réalisés en métal brun, assurant une finition soignée et une lecture visuelle homogène de la construction.

###### Panneaux Coulissants : Fonctionnalité et Esthétique Japonisante

Des panneaux coulissants, composés d'une structure en métal brun et d'un remplissage en bois (ou composite), apportent une touche contemporaine et fonctionnelle. Ils modulent les apports solaires (brise-soleil), assurent l'intimité des espaces et contribuent, par leur design, à l'esprit japonisant du projet.

##### **b. Valorisation et Restauration des Façades Existantes**

Les interventions sur le bâti existant visent à en rehausser l'élégance et à en assurer la pérennité.

###### Harmonisation des Acrotères et Couvre-murs

Les murs acrotères avant, actuellement en maçonnerie brute, seront habillés de plaques de pierre reconstituée beige clair, identiques à celles de l'extension, ou récupérés, pour une finition plus noble et une unité d'ensemble. Les couvre-murs en béton dégradés des parties conservées seront remplacés par de la pierre bleue.

###### Respect de l'Authenticité

Les châssis des façades conservées seront soit maintenus et équipés de double vitrage performant (normes PEB), soit remplacés à l'identique par des modèles en bois reproduisant fidèlement le dessin d'origine. De même, la porte de garage, non conforme, sera restaurée selon son dessin original de 1931 pour retrouver la cohérence historique de la villa.

### c. Synthèse : Un Dialogue Architectural Cohérent

Ce projet aboutit à un dialogue architectural où les lignes néoclassiques sont enrichies par des touches japonisantes. L'ensemble des choix — réemploi de la pierre, contraste maîtrisé du fibrociment brun, unité du métal et du bois — crée une composition à la fois harmonieuse, fonctionnelle et confortable.

Enfin, les toitures végétalisées agissent comme une transition douce entre l'architecture et le paysage. Elles prolongent le jardin japonisant conçu par l'architecte paysagiste sur le bâtiment, liant l'ensemble du projet dans une vision poétique et intégrée.

*Voir document :*

 [SVR 86\\_PU\\_A3\\_\\_VISUELS 3D](#)

## 5) Enveloppe extérieure et isolation

### • Isolation intégrale des nouvelles constructions :

Les nouvelles extensions (sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage) et la toiture plate sont intégralement isolées par l'extérieur, conformément aux exigences PEB en vigueur.

- **Création d'une unité PEB distincte** : L'isolation complète des nouveaux volumes permet de constituer une unité PEB distincte et performante pour les espaces de vie essentielles qui dans le projet s'implantent principalement dans les parties nouvellement construites. Une grande porte coulissante assure une séparation thermique efficace avec les volumes existants (caves et parties rénovés du rez-de-chaussée), renforçant l'autonomie énergétique de la nouvelle entité.
- **Désolidarisation des espaces non chauffés** : Le garage, qu'il soit existant ou nouveau, est thermiquement désolidarisé de l'unité PEB protégée par une porte de séparation dédiée, évitant ainsi toute déperdition énergétique.
- **Performance des châssis** : L'ensemble des menuiseries extérieures contribuera à la performance de l'enveloppe. Les nouveaux châssis seront en aluminium à haute performance thermique. Les châssis en bois existants seront soit conservés et équipés de doubles vitrages performants, soit remplacés à l'identique avec des vitrages répondant aux standards PEB.

## 6) Systèmes énergétiques et techniques spéciales

Le projet opère une modernisation complète des installations techniques pour allier performance, durabilité et confort.

### • Stratégie énergétique différenciée et performante :

- Extension en toiture : Une pompe à chaleur air-air autonome, alimentée par des panneaux photovoltaïques, assurera le chauffage et le refroidissement, garantissant une quasi-indépendance énergétique pour ce volume.
- Nouveaux volumes et parties existantes : La production de chaleur pour le nouveau rez-de-chaussée et le remplacement de la chaudière à mazout actuelle seront assurés par une solution moderne et efficace (pompe à chaleur ou chaudière gaz à condensation). Le choix sera arrêté sur la base d'une étude technique HVAC pour un dimensionnement optimal.



- **Confort et qualité de l'air :**

- Un chauffage par le sol, potentiellement réversible pour le refroidissement, est prévu dans toutes les nouvelles constructions. Les radiateurs existants sont conservés dans les parties anciennes.
- Un système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux (système D) garantira une qualité d'air optimale et une récupération de chaleur dans l'ensemble des nouveaux volumes.

**L'ensemble de ces installations sera dimensionné et validé par une étude d'ingénierie spécialisée (HVAC) pour garantir une intégration technique et architecturale optimale.**

## **7) Préservation patrimoniale et dialogue architectural**

Le projet est fondé sur une approche respectueuse du patrimoine intérieur, assurant la conservation des éléments remarquables tout en introduisant un langage contemporain harmonieux.

Conservation des décors d'origine : Les menuiseries murales en bois qui caractérisent les pièces de réception en façades avant et latérales (chambre, bureau, parloir, salle de piano) seront intégralement préservées et restaurées, maintenant ainsi le caractère historique et l'authenticité des lieux.

Récupération et réemploi des matériaux : Dans la partie centrale, les boiseries existantes impactées par les démolitions seront soigneusement démontées et réemployées pour reconstituer des finitions dans l'esprit d'origine, garantissant une continuité historique et matérielle.

Justification des démolitions : La démolition de la partie arrière se justifie par l'absence totale d'éléments patrimoniaux ou de qualité architecturale dans ces espaces secondaires.

Dialogue entre ancien et nouveau : Les extensions adopteront un langage architectural contemporain, sobre et qualitatif. Le choix des matériaux et des finitions créera un dialogue respectueux entre l'existant et le nouveau, assurant une transition fluide et un équilibre entre préservation et modernité.

*Voir document :*

 [SVR 86\\_PU\\_A3-REPORTAGE PHOTOS INTERIEURES](#)

## **8) Prévention incendie et sécurité**

Bien que le projet conserve un caractère strictement résidentiel, une attention particulière est portée à la prévention incendie, en accord avec les recommandations préalables du SIAMU.

- **Stratégie de compartimentage :** Une stratégie de compartimentage claire a été mise en œuvre pour garantir la sécurité et faciliter une éventuelle intervention :
  - Compartiment 1 : Atelier d'art et espace d'exposition (sous-sol).
  - Compartiment 2 : Caves existantes (sous-sol).
  - Compartiment 3 : Garage.
  - Compartiment 4 : Unité résidentielle (rez-de-chaussée et premier étage).

- **Création d'une issue de secours** : Pour le compartiment 2 (caves existantes), qui ne disposait pas d'issue directe, une sortie de secours réglementaire est créée. La porte latérale existante en façade sud sera agrandie pour offrir une hauteur de passage libre de 2 mètres, garantissant une évacuation sécurisée vers l'extérieur.

**Cette organisation rigoureuse, validée en amont, assure une protection maximale des occupants et répond aux exigences formulées par les services de prévention.**

*Voir document :*

 [SVR 86\\_PU\\_A0-1-1\\_PLAN PREVENTION INCENDIE\\_SITUATION PROJETE](#)

## **V. CONFORMITE DE LA DEMANDE ET DEROGATIONS**

Du point de vue des règlements communaux et régionaux, le projet présenté s'inscrit globalement dans un cadre de pleine conformité urbanistique.

Titre I, Titre II et Titre VIII du RRU : tous les éléments liés à la volumétrie, à l'architecture, aux gabarits et à l'implantation respectent les prescriptions réglementaires en vigueur.

PPAS applicable : le projet se conforme également aux dispositions relatives aux gabarits et à la volumétrie, notamment en ce qui concerne les extensions projetées et les démolitions partielles.

Par ailleurs, le projet améliore sensiblement la perméabilité du sol et réduit l'emprise bâtie au sol, ce qui constitue un atout majeur au regard des objectifs environnementaux et urbanistiques.

La seule dérogation sollicitée concerne le **PPAS** – zone résidentielle : celui-ci stipule que la fonction annexe au logement, de type atelier ou espace pour profession libérale, peut être admise jusqu'à une surface maximale de 100 m<sup>2</sup> (sur le terrain concerné). Dans le cas présent, l'espace d'atelier présente une superficie légèrement supérieure, avec un dépassement de 7 m<sup>2</sup> au total 107 m<sup>2</sup>.

Cependant, plusieurs éléments justifient la demande de dérogation :

- **L'espace concerné est situé entièrement en sous-sol, sans impact volumétrique ou visuel sur la composition urbaine ;**
- **L'affectation reste strictement privée et annexe au logement, sans vocation publique ni commerciale ;**
- **L'excédent est très limité (7 m<sup>2</sup>), ce qui correspond à une tolérance minimale à l'échelle du projet ;**
- **La conception globale apporte des améliorations substantielles en termes d'intégration paysagère, de durabilité, de gestion des eaux et d'esthétique architecturale.**

**À ce titre, nous considérons que cette dérogation ponctuelle et marginale est légitime et proportionnée au regard de la qualité globale du projet. Elle est la seule dérogation demandée dans le cadre de la présente demande de permis.**