

RAPPORT URBANISTIQUE – NOTE DESCRIPTIVE

Concerne :

Transformation d'une maison unifamiliale :

- Transformation de la partie arrière et latérale gauche.
- Construction d'une piscine.
- Modification du chemin d'accès au terrain qui nécessite l'abattage deux arbres (un sur le terrain et un en voirie sur le domaine public)
- Construction d'un abri jardin servant de local technique pour la piscine.

Identification du demandeur :

Architecte :

Présentation des actes et travaux projeté :

Situation :

Rue Notre Dame, 48 à 1200 Woluwé-St-Lambert

Description du projet :

Il s'agit du projet de transformation d'une maison unifamiliale et de ses abords.

La demande de permis englobe plusieurs objets de demande

- **Transformation de la maison unifamiliale :**

Les travaux ont lieu principalement sur des transformations intérieures. Les modifications apportées sur l'enveloppe extérieure sont limitées. Les volumes et les façades sont préservés. Seuls la façade arrière au rez-de-chaussée et le petit volume en façade latérale gauche sont modifiés. Les nouveaux aménagements intérieurs permettront de plus ouvrir les espaces de vie vers le jardin arrière dégagé. L'agrandissement des baies de fenêtres, l'extension vitrée ainsi que l'agrandissement de la terrasse favoriseront grandement l'ouverture de ces espaces vers l'extérieur. L'apport de lumière sera également plus généreux.

Les espaces de circulation sont repensés pour permettre circulation plus fluide et aisée.

- **Modification du chemin d'accès d'entrée au terrain dans la zone de recul :**

Actuellement le chemin d'accès dessert le terrain du voisin arrière (n°50) et le terrain concerné par la demande de permis. Il se trouve donc à cheval sur les deux propriétés.

Afin de résoudre cette ambiguïté sur l'entretien et l'appartenance du chemin d'accès à deux propriétaires différents et se solutionner l'enclavement de la parcelle 103G29, on prévoit de créer deux entrées distinctes sur chacune des propriétés. Le déplacement de l'entrée vers la droite nécessite de devoir abattre deux arbres. L'un se trouve sur la propriété mais l'autre se trouve en voirie sur le domaine public. Il y a donc lieu de prévoir un réaménagement du trottoir (Suppression d'un arbre et abaissement du trottoir et de la bordure).

Un nouveau portique en bois naturel de 1,80 m de haut sera placé à rue et une nouvelle haie mitoyenne en lierre (sur grillage type bekaert) de 2 mètre sera placée entre les deux chemins d'accès. (Voir plans détail joints au dossier).

Une dérogation pour la hauteur du portail est demandée.

- **Construction d'une piscine**

La construction de la piscine s'inscrit dans le cadre plus large de la création du jardin qui auparavant se résumait à une pelouse. Le jardin consistera comme les plans le montrent en l'ajout de parterres comprenant plantes vivaces fleuries diverses et variées, couvre-sols divers, arbre demi-tige, fruitiers palissés et arbres fruitiers, etc visant à améliorer le biotope général ainsi que l'aspect vert, fleuri et varié de l'intérieur d'îlot.

Dimension et emplacement de la piscine (voir plans détails joints au dossier)

La piscine sera placée dans la partie arrière du jardin arrière, à 4 mètres de distance de la parcelle du fond (rue Notre-Dame 50) et 5m40 de la parcelle de côté (rue Debecker 85). La piscine se situera dans le plan horizontal du sol du jardin, de telle sorte que la piscine ne sera nullement surélevée par rapport au sol.

La piscine consistera en une coque d'une dimension de 10,5m sur 4,00m, avec une profondeur de 1,5m, et une superficie exacte de 41,94m². A cette dimension s'ajoute la dimension de la margelle au contour de la piscine, d'une largeur de 40 cm. La margelle sera dans un bleu granit (style pierre bleue belge) classique.

Éléments techniques

La piscine sera filtrée au chlore.

En cas de besoin, un appoint de chauffage de l'eau sera possible à l'aide d'une pompe à chaleur de marque Hayward d'une puissance de 17kw. La pompe à chaleur sera placée en extérieur comme indiqué sur le plan.

La fiche technique (voir plus ci-dessous en annexe) de la pompe à chaleur indique, en cas d'utilisation, un niveau sonore de 24db en mode silencieux à 10 mètres de distance. Il est communément admis sur l'échelle des décibels que 20db correspondent à « un chuchotement à voix basse dans un jardin calme », alors que 25db correspondent à « une campagne sans vent dans les arbres ». La pollution sonore est donc très limitée à inexistante, et représente des bruits dits extrêmement « légers ». Le son émis par la pompe à chaleur est inférieur aux normes de bruit maximum fixées par Bruxelles Environnement

(<https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/obligations-et-autorisations/bruit-de-voisinage-quelle-legislation>). Par ailleurs, des pompes à chaleurs moins performantes se trouvent dans les jardins avoisinants. En conséquence de ces différents éléments il ne paraît pas pertinent de prévoir de caisson antibruit ; néanmoins la pompe à chaleur sera orientée vers le jardin du bien qui fait l'objet de ce permis.

Les autres éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de la piscine se situeront à l'intérieur de l'abri de jardin.

- **Construction d'un abri de jardin pour placement technique de la piscine**
Un abri de jardin de 12 m² (rectangle de 4 mètres de large sur 3 mètres de profondeur) est prévu à l'emplacement repris sur les plans. Le bardage sera en bois et l'abri sera pourvu d'un toit plat. La hauteur de l'abri de jardin sera de 2m40.

Le projet apporte très peu de nuisance à l'environnement et au paysage.

L'habitation et le jardin sont grandement préservés.

Le relief du terrain est préservé avec l'aménagement de zone plantée qui permettent d'apporter de la biodiversité (prairie sauvage en façade avant et parterres de fleurs et de buissons).

Dérogations :

- **Dérogation au PPA N° 13 Quartier J F Debecker au point B** : Disposition particulière applicable par zone d'affectation, art 1.4 pour la profondeur de la zone constructible définie au plan DB4 du PPA.

La petite extension du coin repas de la cuisine au rez-de-chaussée dépasse la limite constructible de 0,65m définie à 32 mètres suivant le plan DB4 du PPA n°13. Il s'agit d'une dérogation légère qui n'a aucune incidence sur le paysage et l'environnement. L'extension ne va pas au-delà du garage existant plus en arrière. On n'aura aucune visibilité depuis l'espace public et des voisins sur cette dernière.

- **Dérogation au titre 14 toiture, art 192 du RCU de Woluwé-St-Lambert pour la toiture plate de l'extension en façade arrière et sur le côté (toiture plate modifiée)**

Comme spécifié dans art 192 du RCU une dérogation pour les toitures plate-forme peut être accordée par le collège communal pour les bâtiments isolés si l'harmonie architecturale le permet. Il s'agit de petites extensions situées sous le niveau de la corniche au rez-de chaussée dont le volume principal est préservé. L'harmonie architecturale depuis l'espace public et du voisinage est pleinement préservée. Il n'y a pas de vue directe sur l'extension depuis les espaces extérieurs.

Dérogation au PPA N° 13 Quartier J F Debecker au point B : Disposition particulière applicable par zone d'affectation, art 2.1.1 §2° au point pour la hauteur de la clôture (portique d'entrée) situés dans le zone de recul non constructible

La réglementation (PPAS n°13) impose un portique de maximum 1m25 de haut. Cependant, étant donné l'encaissement de la rue par à la hauteur de la parcelle, nous aimerions y déroger avec un portique d'une hauteur 1,80 m

Dérogation à l'art. 21b du titre II, Chapitre VII section 1^{er} de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme pour la superficie de l'abris de jardin

L'abri de jardin aura une superficie de 12 m² au lieu de 9 m² autorisé pour avoir surface suffisante pour l'installation des technique et du matériel d'entretien et de jeux de la piscine.

Caractéristiques :

Matériaux utilisés identiques à ceux existants
Respect du caractère de la bâtisse existante
Respect du paysage et de l'environnement
Respect et cohérence des habitations voisines

Situation existante

Voir plans en introduction de la demande de permis d'urbanisme

Situation juridique


- Affectation du bien au plan de secteur : Zone d'habitation
- PPAS : PPA N° 13 QUARTIER J.F. DEBECKER
- Règlement Communal d'application : Règlement communal de Woluwé-St-Lambert sur les bâtisses de 1984

Contexte urbanistique et paysager

Terrain et bâtisse concernés situés en zone d'habitation

Bruxelles, le 24 juillet 2024

Annexe : Fiche technique pompe à chaleur pour la piscine

			
Technische specificaties			
Model	13 Kw	17 Kw	20 Kw
Zwembadvolume	30 ÷ 60 m³	40 ÷ 75 m³	50 ÷ 95 m³
Werkings temperatuur		-15 °C ÷ 43 °C	
Meting: lucht 27°C, Water 26 °C, luchtvochtigheid 80%			
Verwarmingscapaciteit	2.85 ÷ 12 kW 9 690 ÷ 40 800 Btu	3.77 ÷ 17 kW 12 818 ÷ 57 800 Btu	4.8 ÷ 19.5 kW 15 640 ÷ 66 300 Btu
Verbruik	0.21 ÷ 2.12 kW	0.3 ÷ 3.02 kW	0.37 ÷ 3.94 kW
COP	13.57 ÷ 5.66	12.57 ÷ 5.63	12.43 ÷ 4.95
Meting: lucht 15°C, Water 26 °C, luchtvochtigheid 70%			
Verwarmingscapaciteit	2.25 ÷ 9.7 kW 7 650 ÷ 32 980 Btu	2.92 ÷ 12.4 kW 9 928 ÷ 42 160 Btu	3.84 ÷ 15.4 kW 13 056 ÷ 52 360 Btu
Verbruik	0.32 ÷ 2.08 kW	0.44 ÷ 2.86 kW	0.6 ÷ 3.81 kW
COP	7.03 ÷ 4.66	6.64 ÷ 4.34	6.4 ÷ 4.04
Meting: lucht 10°C, Water 26 °C, luchtvochtigheid 64%			
Verwarmingscapaciteit	1.88 ÷ 8 kW 6 392 ÷ 27 200 Btu	2.5 ÷ 10.7 kW 8 500 ÷ 36 380 Btu	4.8 ÷ 19.5 kW 11 492 ÷ 48 960 Btu
Verbruik	0.33 ÷ 1.95 kW	0.45 ÷ 2.64 kW	0.62 ÷ 3.62 kW
COP	5.7 ÷ 4.1	5.56 ÷ 4.05	5.45 ÷ 3.98
Stroomvoorziening		220-240V~/1Ph	
Ventilator snelheid	400 ÷ 800 RPM	500 ÷ 750 RPM	500 ÷ 900 RPM
Geluidsniveau 1m	42 ÷ 52 db(A)	44 ÷ 53 db(A)	46 ÷ 56 db(A)
Stille modus 1m	42 db(A)	44 db(A)	45 db(A)
Geluidsniveau 10m	22 ÷ 32 db(A)	24 ÷ 33 db(A)	45 ÷ 38 db(A)
Stille modus 10m	22 db(A)	24 db(A)	25 db(A)
Wateraansluiting		50 mm	
Water stroom volume	4.2 m³/h	5.3 m³/h	6.6 m³/h
Waterdruk (max.)	4.5	5	6
Netto dimensies (LxBxH)	950 x 400 x 620 mm	1 110 x 480 x 970 mm	