note explicative

notre ref : DU – extension maison Ave des Dames Blanches 10 - WSP

Objet : demande de permis d'urbanisme pour l'extension d'une maison unifamiliale et la construction d'une lucarne à l' arrière du toit existant. Le projet est situé Avenue des Dames Blanches 10 – 1150 Woluwe-Saint-Pierre. Données cadastrale : 2e division, section C, no 184l26.

La conception de l'extension et de la lucarne a été discutée au préalable avec le service d'urbanisme. Il a été précisé que le projet doit respecter les prescriptions urbanistiques ainsi que les lignes de conduite Cité-jardin de la commune. Ce faisant, le bâtiment reprend les matériaux, les couleurs et les caractéristiques stylistiques du quartier Cité-jardin construit par l'architecte Louis-Herman De Coninck en 1949.

objet de la demande de permis d' urbanisme

- L'extension à l'arrière au rez d'une maison unifamiliale existante et la construction à l' arrière d' une lucarne au niveau du grenier (bâtiment mitoyen). Le projet est situé Avenue des Dames Blanches 10 – 1150 Woluwe-Saint-Pierre. Le projet s'agit d'une maison unifamiliale existante. l'extension et la lucarne seront conçues et construites conformément au RRU et au règlement d'urbanisme applicable (lignes de conduite Cité-jardin de la commune). Le bâtiment est partiellement en sous-sol. La maison se compose d'un rez-de-chaussée avec cuisine, salon, bureau et salle à manger. À l'étage, il y a 3 chambres et 1 salle de bain. Le grenier reste une chambre polyvalente / bureau. Tous les étages sont accessibles par un escalier intérieur fixe. Les façades de l'annexe sont construites avec les mêmes briques que celles de la maison existante. Le toit plat de l'annexe est équipé d'un système epdm et d'une toiture verte extensive. La corniche (hauteur) et la faitière de la maison existante sont conservées. L'eau de pluie est collectée pour être récupérée dans une nouvelle citerne de 10 000 litres. Les nouvelles fenêtres à l'arrière sont en aluminium blanc et sont élaborées dans l'ensemble pour une visibilité et une luminosité maximales et pour se conformer au RRU et les lignes de conduite Cité-jardin d la commune. La ligne de construction se trouve en recul de la limite parcellaire. Tous les espaces extérieurs du terrain sont privés et sont aménagées comme jardin avec gazon et plantations. Le projet n'impose pas de charge supplémentaire au contexte de la mobilité. Aucune dérogation à la réglementation applicable n'est demandée. Le relief reste inchangé. Aucun arbre ne doit être abattu. Il n'y a pas de servitudes sur le site.

contexte spatial

- Le terrain existant est actuellement construit avec une maison unifamiliale. Le bien est situé le long de l' Avenue des Dames Blanches et ne possède pas de garage. Des mesures appropriées seront prises pour protéger les plantations et les arbres environnants pendant les travaux de construction. L'extension du rez sera développée sur toute la largeur de la maison existante. En ce qui concerne la profondeur du bâtiment et les étages, la conversion respecte la réglementation et le bâtiment est élaboré à la profondeur autorisée. La surface habitable effective augmente de 22,8m² avec l' extension au rez. Le bâtiment sera agrandi au maximum en respectant la lumière et les vues sur l'environnement. A l'arrière, au niveau du toit / grenier une lucarne sera construite pour avoir plus de surface utilizable au niveau du grenier. En termes d'implantation et de caractère architectural, l'immeuble résidentiel s'intègre dans son environnement et respectent les prescriptions urbanistiques ainsi que les lignes de conduite 'Cité-jardin' de la commune.
- Le quartier (Cité-jardin construit par l' architecte Louis-Herman De Koninck en 1949) a été réalisé selon un plan d'ensemble cohérent et constitue un témoin précieux de la production architecturale et urbanistique de l'après-guerre.
- La Cité-jardin des Dames Blanches présente une grande cohérence urbanistique et patrimoniale qui doit être préservée et prise en compte lors de toute intervention ayant un impact sur l'esthétique des constructions, ainsi que sur leur gabarit et leur implantation. On y trouve 3 valeurs patrimoniales: Haute valeur patrimoniale, Valeur detail et Ensemble architectural.
- La zone environnante est résidentielle. Le quartier est composé de maisons unifamiliales et de maisons multifamiliales avec jardins (la Cité-jardin construit pas Louis-Herman De Coninck en 1949). Le bâtiment existant est respecté et prevu d' une extension et d' une lucarne à l'arrière. Tout en respectant les lignes de conduit de la commune pour cette zone. L'extension sera alignée à la façade. Elle sera également revêtue de la même brique brun-rouge.
- Le terrain est plat et se trouve dans une zone résidentielle. La ligne de construction est en recul avec la limite parcellaire à l'avant. En ce qui concerne la profondeur de construction,

l'extension au rez de la maison est élaboré dans le cadre de la profondeur de construction en respectant les lignes de conduite de la commune pour la Cité-jardin.

- Le bâtiment existant a une hauteur de corniche de 535cm (rien qui change). L'extension respecte l'hauteur de 3m par rapport au niveau rez. Le caractère résidentiel de la zone est respecté par la l'extension du bâtiment existant.
- La rénovation et l'extension s'effectuent dans le respect et la continuité du projet architectural d'origine. Ceci se traduit par le respect du langage architectural initial. Une attention particulière est portée à la finesse des détails en termes de matériaux et de menuiseries.
- Les toitures de tous les bâtiments sont constituées de matériaux de même type et de couleur similaires.
- Les fenêtres de l'espace de vie ont une surface maximale. Cela permet de bénéficier d'un maximum de lumière et de vue sur le jardin. Les ouvertures de fenêtres existantes des façades seront conservées.
- Le projet répond aux exigences du PEB en matière d'isolation et de ventilation pour les Nouvelles interventions.
- Détails du zonage de la propriété :
  - PRAS, zonage du terrain : zone d'habitation.
  - Le projet n'est pas situé dans un lotissement. Le projet respecte les réglementations généralement applicables et les lignes de conduit pour l' ensemble architectural de la Cité-jardin par l'architecte Louis-Herman De Koninck en 1949.
  - Données cadastrale : 2e division, section C, no 184l26

conformité - compatibilité dans le contexte juridique et spatial

- Le projet consiste d' une extension au rez d'un bâtiment d'une maison unifamiliale et d' une construction d'une lucarne à l' arrière du toit existant. Le bâtiment et le projet respectent le RRU.
- La ligne de construction se trouve en recul de la limite parcellaire. Elle correspond à l'implantation des bâtiments adjacents.
- La maison unifamiliale est partiellement en sous-sol et dispose d'un espace de compteurs, et la cave pour la maison.
- Le programme résidentiel de la maison reste le même après l' extension et la lucarne. La maison reste parfaitement intégrée dans le contexte résidentiel environnant.
- Le jardin du rez-de-chaussée est privé.
- Le placement de la nouvelle lucarne est n'altère pas l'aspect architectural de l'ensemble. La nouvelle lucarne se trouve en façade arrière.
- Le niveau de la plateforme couvrant la lucarne est au minimum 30 cm inférieur à celui de la tuile faîtière originale.
- La distance minimum de 0.75 m par rapport aux mitoyennetés est respectée.
- Largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade est respectée. Rester à 15 cm de la croupe (arêtier) est respecté.
- La teinte du matériau des joues et de l'encadrement de la lucarne est dans les mêmes tonalités que la tuile rouge-orangé de la toiture.
- Le châssis de la lucarne se trouvant lui en retrait de minimum 35 cm.
- Le châssis de la lucarne est en aluminium de teinte blanche.
- Une seule annexe est construite le long de la façade arrière.
- Une attention particulière est portée à la qualité esthétique et technique du raccord entre la toiture (toit plat) de l'annexe et le volume principal. La toiture de l'annexe projetée n' obture pas une baie existante au 1er étage.
- L'implantation et les dimensions de l'annexe respectent:
  Profondeur : 4m50 (y compris le débordement de toiture obligatoire de 50 cm par rapport au châssis et de 40 cm par rapport au parement de briques).
  Largeur : la totalité de la largeur de la maison existante.
  Hauteur : 3m par rapport au niveau du rez-de-chaussée existant de l'habitation
- Pour l'annexe, nonobstant l'application des dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, la hauteur des extensions est de 3m par rapport au niveau du rez-de-chaussée existant de l'habitation. Le toit est plat et présente un débordement de 50 cm par rapport aux parois verticales vitrées et de 40 cm par rapport à la maçonnerie. Ce débordement rappelle la corniche de la toiture principale et originale. Il a une hauteur de 35 cm.
- Le système d'égouts sera installé de façon séparé sur le terrain et dans la maison (eaux pluviales et eaux usées séparées). L'évacuation des eaux usées (voir plans) sera raccordée à l'égout public mixte existant. Les eaux de pluie seront collectées à l'arrière dans le jardin dans une citerne de 10 000 litres. Le trop-plein de cette citerne sera évacué par le réseau d'égouts. Toute l'eau de pluie sera récupérée pour alimenter les toilettes, la machine à laver et le robinets extérieur.
- Une terrasse à l' arrière de la maison sera aménagée dans la zone de jardin. Le reste de l'aménagement paysager dans la zone de jardin consiste en une pelouse et des plantations. La terrasse se draine et s'infiltre dans le jardin et n'est pas reliée au réseau d'égouts.

- Il n'y a pas de grands arbres à abattre.
- Il n'y a pas de servitudes sur la propriété.
- Le relief ne sera pas modifié.

l'intégration des travaux prévus dans l'environnement

- En termes de profondeur, le bâtiment respecte les profondeurs des préscriptions urbanistiques et des lignes de conduite Cité-jardin. En termes de largeur, le bâtiment garde sa largeur existante. En termes de hauteur de corniche et de hauteur de faîtage, le bâtiment ne change pas. En termes de matérialisation et de couleurs, le bâtiment adopte les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la façade existante et du quartier. Ainsi, le projet s'intègre dans le contexte résidentiel de ses environs.
- La zone de jardin sera conservée en tant que jardin avec de la pelouse et des plantations. Toutes les eaux de pluie de tous les toits seront collectées pour être récupérées dans une citerne d'eau de pluie de 10 000 litres. Le toits plats de l'extension sera couvert par une toiture verte extensive.
- La maison aura la même 'surface construite' après l' extension living, vue que la véranda / terrasse couverte sera remplacée par une construction avec une apparence neutre qui s'intègre dans le paysage grâce à l'utilisation des mêmes matériaux et couleurs de façade que ses voisin de la Cité-jardin. Les nouvelles fenêtres arrière sont élaborées de manière à maximiser l'éclairage naturel et les vues sur le jardin.
- Les nouvelles ouvertures de la façade permettent un maximum de lumière et de visibilité. Les ouvertures de la façade existante seront conservées.
- La maison même sera gardé comme elle est actuellement. La vérande / terrasse couverte sera enlevée pour l'extension living à l'arrière au rez.
- Dans le toit existant du grenier les 2 veluxs à l'arrière seront enlevés pour adapter la structure du toit pour créer une lucarne en respectant les lignes de conduite de la commune.
- Les matériaux existants du bâtiment unifamilial sont durables et s'intègrent avec les autres maison de la Cité-jardin. L'extenion au rez et la nouvelle lucarne respectent les lignes de conduite de la commune pour les maisons de la Cité-jardin. Les façades avant et arrière de la maison sont composées de la même maçonnerie que la façade avant existante et que celles des maisons de la Cité-jardin. Les Nouvelles fenêtres en aluminium à l' arrière sont en blanc et élaborées avec des profils fins. Les matériaux de finition sont des matériaux qui respectent les matériaux de la Cité-jardin.
- Le toit plat de l' annexes est d' une toiture verte extensive. La rive est blanche (rappelant la corniche de la toiture principale).
- Les parois verticales non-vitrées de l'annexe sont en briques de ton rouge similaire à l'existant.
- Les nouvelles fenêtres de l' annexe et de la lucarne sont en alu blanc.

Motivations des dérogations

- La demande sera soumise aux mesures particulières de publicité, à l'avis de la commission de concertation et du Fonctionnaire Délégué pour la raison suivante :
-R.R.U., titre I, chapitre 2, article 4 : profondeur de construction

- dérogation à l' article 4 du titre I, chapitre 2 du R.R.U. : profondeur de construction **–** l'extension arrière dépasse la profondeur du bâtiment voisin mitoyen (dans le cadre d'une habitation 3 façades, le bâtiment voisin est considéré à la fois le plus et le moins profond). L' extension proposée est en correspondence avec et les lignes de conduit (de la commune de Woluwe-Saint-Pierre) pour l' ensemble architectural de la Cité-jardin par l'architecte Louis-Herman De Koninck en 1949. Avec l'extension la profondeur de construction reste encore bien en-dessus au 3/4 de la profondeur de la parcelle.

- dérogation à l'article 3 du Titre II du R.R.U.: il n' y a pas de première chambre à coucher d' au moins 14m². Il concerne d' une situation originale et extistante qui ne fait pas partie des travaux de rénovation. Il s'agit aussi d' une maison qui fait partie de l' ensemble architectural de la Cité-jardin par l'architecte Louis-Herman De Koninck en 1949. L'étage sera gardé comme original dans la maison. Tout les chambres à coucher sont plus grandes que le minimum de 9m².

- derogation à l'article 10 du Titre II du R.R.U.: il y a une pièce habitable dont la surface d'éclairement est moins que 1/5 (=20%) de la surface de la pièce. Il s'agit aussi d' une maison qui fait partie de l' ensemble architectural de la Cité-jardin par l'architecte Louis-Herman De Koninck en 1949, dont les positions et proportions des fenêtres ne peuvent pas être adaptées pour respecter l'uniformité de l'ensemble architectural du quartier. Par la présente, nous sollicitons une dérogation aux dispositions de l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) concernant la superficie des baies d'éclairement des pièces suivantes:
-cuisine de 9.3m² avec une surface d' éclairement de 1.7m² (=18.3%)

Cette demande de dérogation est formellement motivée par les éléments contextuels et techniques suivants :

- Préservation du patrimoine et de la façade : Le projet s'inscrit l' ensemble architectural de la Cité-jardin par l'architecte Louis-Herman De Koninck en 1949, dont les positions et proportions des fenêtres ne peuvent pas être adaptées pour respecter l'uniformité de l'ensemble architectural du quartier. Modifier les dimensions des baies existantes altérerait l'harmonie visuelle de la rue.
- Qualité de l'éclairage naturel maintenue Malgré une surface vitrée légèrement inférieure au seuil des 20 %, la pièce bénéficie d'un excellent apport en lumière naturelle grâce à la clarté dégagée par l'environnement immédiat.

mesures prises lors des travaux de demolition et les travaux

Il est important de planifier et d'exécuter les travaux de demolition et les autres travaux en tenant compte des nuisances qu'ils peuvent causer et de prendre des mesures pour les minimiser. Les travaux de démolition peuvent provoquer des nuisances sous forme de bruit, de poussière et de vibrations, et peuvent éventuellement endommager les bâtiments environnants ou les voies publiques. Ces nuisances peuvent varier en fonction de la méthode de démolition et de son ampleur, et des mesures peuvent être prises pour les minimiser.

Explication des nuisances :

Bruit : Les marteaux de démolition et autres machines font du bruit, ce qui peut gêner les riverains.

Poussière : La dégradation de matériaux tels que le béton et la brique peut créer de la poussière susceptible de réduire la qualité de l'air.

Vibrations : Les marteaux de démolition et autres machines, ainsi que la chute de débris, peuvent provoquer des vibrations susceptibles d'endommager les bâtiments environnants.

Dommages éventuels : Les travaux de démolition peuvent endommager les bâtiments environnants, les voies publiques ou les infrastructures.

Mesures visant à minimiser les nuisances :

Réduction du bruit : La maison et le sous-sol sont préservés, les matériaux structurels à démolir ne peuvent être enlevés que progressivement et manuellement. Les travaux de démolition n'auront lieu que de jour, pendant les heures de bureau. La plupart des résidents sont à l'extérieur, ce qui permet de limiter les nuisances sonores.

Contrôle de la poussière : La démolition manuelle limitera la production de poussière par rapport à la démolition à l'aide de grues de construction. Tous les déchets de démolition sont éliminés immédiatement et par étapes, et les zones de travail sont nettoyées régulièrement. Lors de la démolition de matériaux susceptibles de générer davantage de poussière, ceux-ci sont humidifiés au préalable afin de réduire les poussières volantes.

Réduire les vibrations : La démolition manuelle et progressive (en commençant par le haut, étage par étage) permet de ne pas utiliser d'outils à forte intensité vibratoire, ce qui réduit les vibrations au minimum.

Prévenir les dommages : Travailler avec soin et assurer les dommages peut réduire le risque de dommages aux bâtiments environnants ou aux routes publiques. Les descriptions de l'emplacement des bâtiments adjacents et du domaine public sont préparées avant le début des travaux de démolition.

Communication :
Il est important d'informer les riverains des travaux de démolition et des perturbations attendues. En concertation avec eux, nous pouvons déterminer à quel moment les travaux peuvent être réalisés de la manière la moins perturbante possible.

- Les travaux de démolition sont effectués manuellement et triés. Les gravats résiduels sont d'abord retirés du terrain dans la mesure du possible. Ensuite, la démolition est triée et enlevée. Les gravats de pierre, le métal et le bois sont évacués séparément.

- Les activités du chantier seront organisées au maximum pendant les heures de bureau afin de minimiser les perturbations pour les résidents locaux.