

NOTE EXPLICATIVE

I. DESCRIPTION DE LA SITUATION EXISTANTE

Le bien concerné est situé Rue de l'Hospice Communal n°39. Il s'agit d'une maison mitoyenne bruxelloise unifamiliale développée sur trois niveaux : un rez-de-chaussée, un premier étage ainsi qu'un étage sous combles.

À l'arrière du bâtiment principal se trouve une annexe de plain-pied avec toiture plate, accueillant actuellement la cuisine et la salle à manger.

La propriété se situe sur une parcelle d'environ 44 mètres de profondeur et présente la particularité de disposer de deux accès sur voirie :

- à l'avant : Rue de l'Hospice 39 ;
- à l'arrière : Avenue du Dirigeable.

Les limites mitoyennes présentent des caractéristiques variées selon les zones de la parcelle. Elles se composent tantôt de murs mitoyens liés aux constructions voisines, tantôt de clôtures de jardin ou encore de murets de séparation entre propriétés.

Du point de vue programmatique, le bien est affecté en maison unifamiliale.

L'organisation intérieure actuelle se compose comme suit :

- au rez-de-chaussée : un séjour, une salle à manger, une cuisine ainsi qu'un bureau ;
- au premier étage : une grande salle de douche et un dressing ;
- au deuxième étage : une grande chambre.
- Au sous-sol : caves, locaux techniques

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur :

- la régularisation de la situation existante de la maison ;
- la création d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée ;
- la création d'un escalier d'accès entre le rez-de-chaussée et les caves ;
- le réaménagement des abords.

Aucun plan d'origine relatif à la construction initiale de la maison n'a pu être retrouvé dans les archives de l'urbanisme. Seuls les plans relatifs à la construction de l'annexe arrière existante ont été retrouvés.

II. DESCRIPTION DE LA SITUATION PROJETÉE

Le projet prévoit la construction d'une nouvelle annexe en façade arrière, implantée entre la limite mitoyenne et l'annexe existante accueillant la cuisine.

Cette intervention est limitée au niveau du rez-de-chaussée et vise à améliorer les espaces de vie ainsi que le confort de l'habitation, tout en maintenant l'affectation unifamiliale du bien.

La nouvelle annexe sera réalisée en construction bois. Elle intégrera une large fenêtre de toiture afin de garantir une surface et une qualité d'éclairement naturel suffisantes. Ce dispositif permet également de préserver les vues existantes vers l'Avenue du Dirigeable, son étang, ses plantations et le ciel.

Le châssis prévu en façade de la nouvelle annexe correspond au châssis existant actuellement situé entre la salle à manger et la terrasse, lequel sera récupéré et réemployé dans le cadre du projet.

Le projet nécessite une légère rehausse ponctuelle du mur mitoyen existant, d'environ 40 cm sur une longueur de 4,45 m, afin d'assurer l'intégration volumétrique et constructive de la nouvelle extension.

Les abords sont également réaménagés. La terrasse existante est déplacée au-delà de la nouvelle annexe afin d'optimiser la relation entre les espaces intérieurs et le jardin. Le niveau de la nouvelle terrasse est retravaillé afin de ne pas avoir une différence d'hauteur trop importante et de pouvoir garantir un usage en lien avec la salle à manger. Le placement d'un cache-vue est prévu afin de garantir l'intimité entre la nouvelle terrasse et le voisin n°37.

Enfin, un nouvel escalier intérieur est créé afin de permettre un accès direct aux caves depuis le logement.

III. CONFORMITE AUX PRESCRIPTIONS / RRU

A. Dérogation à l'article 4 titre I de l'RRU concernant la profondeur

Le projet sollicite une dérogation à l'article 4, titre I du RRU relatif à la profondeur maximale des constructions, en raison de la création d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée.

Cette dérogation doit être appréciée au regard de la configuration particulière de notre parcelle (n°39), qui présente une profondeur importante, de l'ordre de 44 mètres, et se développe entre la Rue de l'Hospice Communal et l'Avenue du Dirigeable. La parcelle voisine du n°41 présente quant à elle une profondeur sensiblement moindre, une autre propriété prenant ensuite le relais. Les profils de référence s'inscrivent ainsi dans des configurations parcellaires différentes.

Sans remettre en cause l'application de l'article 4 du RRU, cette particularité justifie d'apprécier la dérogation au regard de la configuration concrète des lieux et de l'incidence réelle du projet.

L'extension reste accolée au bâtiment existant et limitée au rez-de-chaussée. Elle ne constitue pas une construction isolée dans le jardin et laisse subsister une part importante de la parcelle en espace extérieur.

La profondeur supplémentaire répond par ailleurs à un objectif fonctionnel précis : **réorganiser le rez-de-chaussée afin de créer un espace de vie cohérent réunissant séjour, salle à manger et cuisine**, tout en maintenant une continuité de plain-pied entre ces différentes fonctions. Le projet prévoit ainsi un espace de vie éclairé naturellement d'environ 29 m².

L'augmentation de profondeur n'est donc pas recherchée pour maximiser la surface construite, mais pour permettre une amélioration durable de l'organisation et de l'habitabilité de la maison existante. L'affectation unifamiliale est maintenue, aucun logement supplémentaire n'est créé et aucune extension n'est prévue aux étages.

Proportionnalité de la dérogation

La dérogation sollicitée doit dès lors être mise en balance avec les améliorations apportées au logement et avec son incidence réelle sur le site.

Le projet :

- maintient une maison unifamiliale sans création de logement supplémentaire ;
- limite l'extension au seul rez-de-chaussée ;
- ne modifie ni la profondeur ni le gabarit des étages supérieurs ;
- concentre le nouveau volume dans la continuité immédiate du bâti existant ;
- conserve une part importante de la parcelle en espace extérieur ;
- permet une amélioration substantielle de la fonctionnalité et de l'habitabilité du logement.

Au regard de la configuration particulière de la parcelle, du caractère limité de l'intervention et de l'amélioration qualitative apportée au logement, la dérogation sollicitée apparaît mesurée et proportionnée.

B. Dérogation à l'article 6 titre I de l'RRU

Le projet sollicite une dérogation à l'article 6, titre I du RRU en raison de la hauteur de la toiture de la nouvelle annexe par rapport au profil de référence du n°41.

L'extension est exclusivement développée au rez-de-chaussée et couverte d'une toiture plate, de manière à limiter son gabarit. Au droit du n°41, elle jouxte un espace extérieur de la propriété voisine et nécessite une rehausse du mur mitoyen existant d'environ 40 cm sur une longueur limitée à environ 4,45 m, telle que représentée sur les plans projetés.

L'incidence du projet doit être appréciée au regard de la situation existante : l'intervention ne crée pas un nouveau masque bâti sur cette limite, mais augmente ponctuellement le profil du mur existant. Cette rehausse demeure circonscrite à la longueur strictement nécessaire à la réalisation de l'annexe et ne s'accompagne ni d'un étage ni d'un volume de toiture supplémentaire.

La hauteur projetée résulte de la volonté de maintenir le niveau fini de l'annexe dans la continuité du rez-de-chaussée existant. Une réduction supplémentaire de cette hauteur imposerait soit un abaissement du plancher, créant une rupture de niveau entre la cuisine, la salle à manger et le séjour, soit une diminution de la hauteur intérieure et du châssis, au détriment de la qualité d'usage et de l'apport de lumière naturelle.

L'incidence sur l'espace extérieur du n°41 a également été prise en considération. Si la rehausse du mur mitoyen est susceptible de modifier ponctuellement les conditions d'ombre portée, cette incidence est minime vue qu'elle reste limitée à une augmentation d'environ 40 cm sur 4,45 m. Par ailleurs, l'extension ne comporte aucun étage supplémentaire ni nouvelle ouverture générant des vues vers la propriété voisine.

Mise en balance et proportionnalité

La solution retenue vise ainsi à concilier l'amélioration des conditions d'habitabilité du logement avec la limitation de l'incidence sur la propriété voisine.

Le parti architectural adopté — extension de plain-pied, toiture plate, absence d'étage supplémentaire et rehausse ponctuelle du mur mitoyen — permet de contenir le gabarit au strict nécessaire tout en assurant la continuité et la qualité d'usage des espaces de vie.

Au regard de ces éléments, la dérogation sollicitée apparaît mesurée et proportionnée. L'augmentation du profil mitoyen au droit du n°41 demeure limitée tant en hauteur qu'en longueur et correspond aux seules nécessités fonctionnelles et constructives du projet.

C. Dérogation au point 1.1.8 travaux de transformation des prescriptions urbanistiques

Le projet sollicite une dérogation au point 1.1.8 des prescriptions urbanistiques, qui prévoit que les bâtiments existants atteignant ou dépassant les limites ou gabarits autorisés peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration, mais sans augmentation de volume.

L'augmentation de volume projetée reste ponctuelle et exclusivement limitée au rez-de-chaussée. Elle constitue le moyen nécessaire à la réorganisation fonctionnelle exposée au point A et non une finalité en soi.

Le projet conserve l'affectation unifamiliale, ne crée aucun logement supplémentaire et ne modifie pas le gabarit principal de la maison ni celui des étages. L'annexe reste clairement secondaire par rapport au bâtiment principal.

Dans la situation existante, l'étroitesse de la maison contraint l'organisation du rez-de-chaussée. La pièce située côté rue, actuellement aménagée en bureau, se trouve directement dans le prolongement de l'entrée et constitue un espace de passage, ce qui la rend peu adaptée à une fonction de séjour. Le séjour est dès lors implanté plus au centre du bâtiment, où il ne bénéficie pas d'un éclairage naturel direct. Le projet permet de remédier à ces contraintes en réorganisant les fonctions de séjour, de salle à manger et de cuisine au sein d'un espace de vie plus cohérent, fonctionnel et bénéficiant d'un meilleur apport de lumière naturelle.

La fenêtre de toiture prévue au-dessus de la nouvelle annexe participe directement à cette amélioration de l'éclairage naturel.

La construction projetée adopte par ailleurs un gabarit bas et une toiture plate, permettant de limiter sa présence volumétrique et son incidence sur les propriétés voisines.

Le projet crée également un nouvel accès aux caves depuis l'intérieur de la maison, participant à une organisation plus rationnelle de la maison.

Finalement conclure qu'une transformation strictement limitée au volume existant ne permettrait pas d'atteindre de manière équivalente les objectifs du projet, notamment la création d'un espace de vie continu de plain-pied, mieux éclairé et bénéficiant d'une relation plus directe avec le jardin.

L'augmentation de volume sollicitée ne répond pas à une volonté de maximiser la surface bâtie. Elle est directement liée à la résolution des contraintes de fonctionnement et d'habitabilité du logement existant. La dérogation sollicitée permet ainsi une amélioration qualitative du logement par une augmentation de volume volontairement contenue, sans modification de son affectation, de sa typologie ni de son gabarit principal. Elle apparaît dès lors proportionnée à l'objectif poursuivi.

D. Dérogation au point 2.1.2 bâtiments annexes du PPAS Zone 4 Souverain Ouest

Le projet sollicite une dérogation aux prescriptions du PPAS relatives à la profondeur des bâtiments annexes neufs accolés à l'arrière du bâtiment principal. Les caractéristiques particulières de la parcelle ainsi que la justification de la profondeur sollicitée ont été développées au point A.

Il convient toutefois d'apprécier cette dérogation au regard de la finalité propre des prescriptions du PPAS relatives aux annexes.

Celles-ci précisent que les annexes neuves accolées à l'arrière du bâtiment principal sont destinées à améliorer le confort des logements existants, pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte au bon aménagement des lieux.

Le projet répond directement à cette finalité. L'annexe est exclusivement destinée à améliorer le fonctionnement de la maison unifamiliale existante, notamment par la réorganisation des espaces de vie, la continuité de plain-pied entre le séjour, la salle à manger et la cuisine, l'amélioration de leur relation avec le jardin ainsi que de leur éclairage naturel.

La construction projetée conserve par ailleurs clairement un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal: elle lui est directement accolée, reste limitée au rez-de-chaussée et ne crée ni logement supplémentaire ni nouvel étage. Son implantation demeure concentrée à proximité immédiate du bâti existant et laisse subsister une part importante de la parcelle en jardin.

Le dépassement de profondeur n'a ainsi pas pour effet de déplacer le bâti vers le fond de la propriété ou d'y créer une construction autonome. Il reste directement lié à l'amélioration fonctionnelle du logement existant et ne remet pas en cause la lecture générale de la parcelle ni la prédominance de son espace extérieur.

Le projet a en outre été conçu afin d'en maîtriser les incidences sur son environnement immédiat. Son gabarit est limité à un seul niveau et couvert d'une toiture plate. Les incidences spécifiques au droit de la propriété du n°41 et les mesures prises pour les contenir sont développées au point B.

Enfin, le PPAS prévoit expressément que les cas particuliers ne répondant pas aux conditions dimensionnelles prescrites doivent être résolus de manière à ce que « l'esprit de la notion d'annexes au logement soit respecté ».

Cette disposition est particulièrement pertinente dans le cas présent : si l'annexe dépasse la profondeur prescrite, elle reste pleinement conforme à la fonction et à l'esprit que le PPAS attribue à ce type de construction. Elle demeure secondaire par rapport au bâtiment principal et vise exclusivement à améliorer le confort et la qualité d'usage du logement existant.

La dérogation sollicitée porte dès lors sur une limite dimensionnelle, sans remettre en cause les objectifs poursuivis par la prescription. Par sa fonction, son implantation, son gabarit contenu et le maintien d'une part importante de la parcelle en jardin, le projet conserve pleinement le caractère d'une annexe au logement et demeure compatible avec le bon aménagement des lieux. La dérogation peut ainsi être considérée comme respectant l'esprit même de la prescription du PPAS.

IV. SURFACES IMPERMEABLES



Calcul surfaces imperméables :

-existant : 122,5m²

- Projeté : 123,7m²