

NOTE EXPLICATIVE

Note explicative modifiée à la suite de l'avis de réception de dossier incomplet du 22/09/2025.

Demande de permis d'urbanisme

Transformation et extension d'une maison unifamiliale

Rue Ernest Salu 87, 1020 Bruxelles

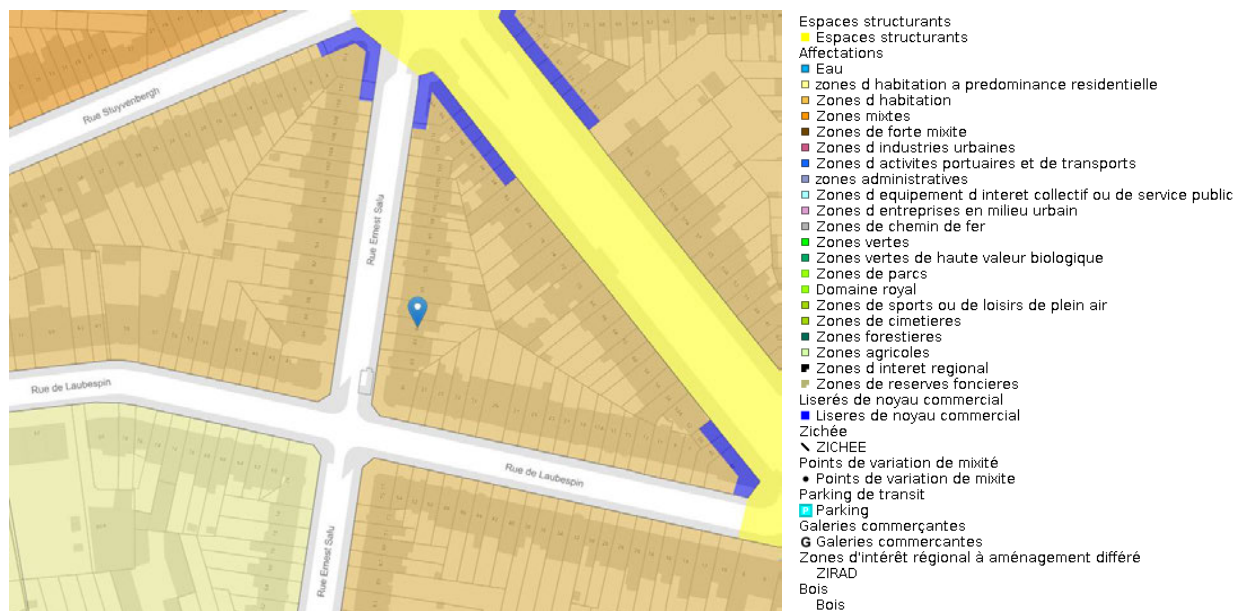
Numéro de parcelle : C26w13

Division cadastrale : BRUXELLES 16 DIV

Section cadastrale : 21816C

1. Situation urbanistique

La parcelle est catégorisée comme une zone d'habitation dans le plan régional d'affectation du sol (PRAS). Elle se trouve en outre dans une zone de revitalisation urbaine ZRU 2020.



PRAS – Source : Brugis

La maison faisant l'objet de la demande est de type mitoyenne 2 façades. Elle s'inscrit dans un contexte aux typologies bâties variées, lequel se caractérise par une alternance d'immeubles d'habitations et de maisons unifamiliales. A l'image de ses deux constructions voisines, qui sont également des maisons unifamiliales, elle dispose d'un gabarit en rez-de-chaussée +2 étages et d'une toiture à double versant. Elle profite en outre d'une petite cour à rue ainsi que d'un jardin en cœur d'îlot.



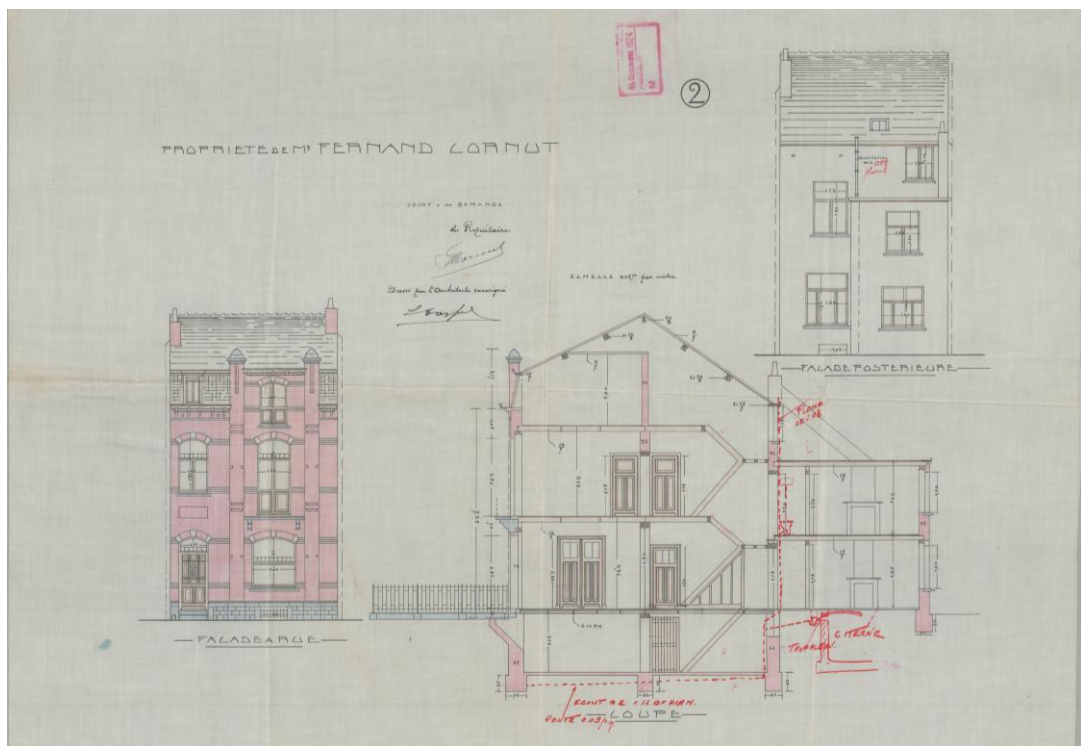
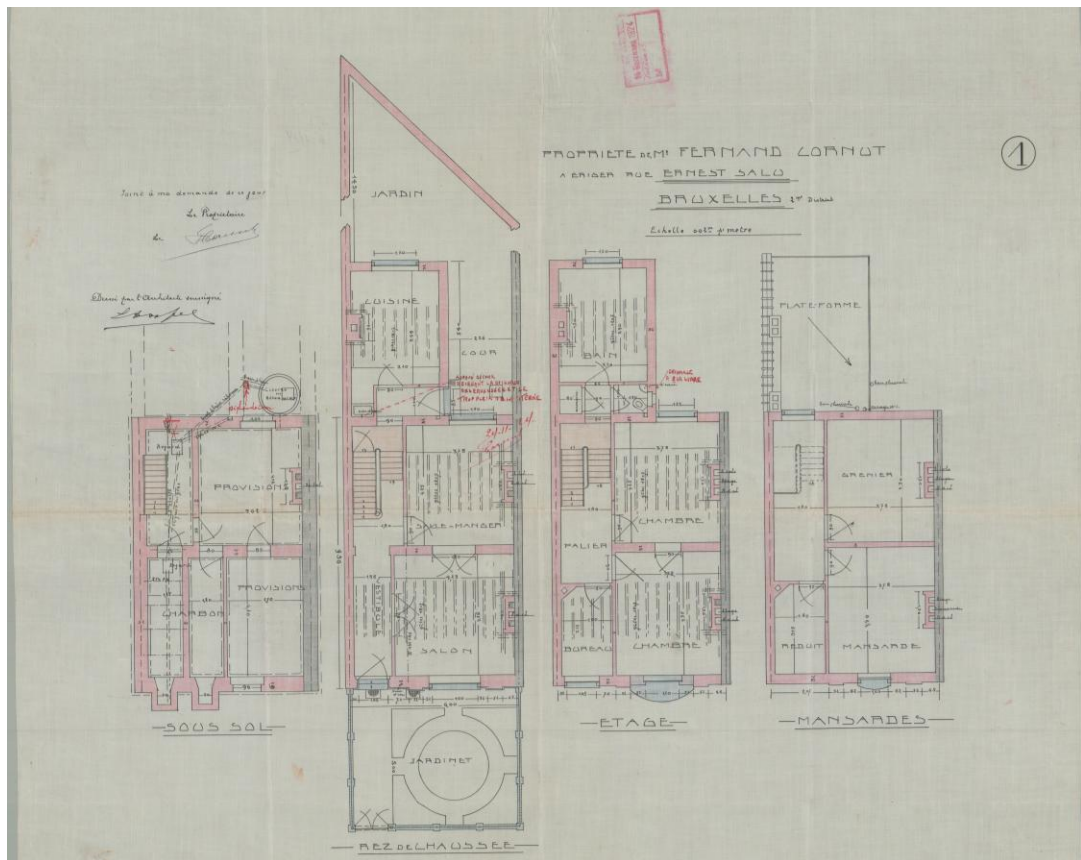
Insertion urbaine – Source : Google earth

2. Situation existante

De style éclectique, la maison a été construite suivant les plans d'un permis de bâtir datant de 1924. Elle se compose d'un volume principal qui s'étend sur 4 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage et sous-toiture), ainsi que d'une annexe arrière de 2 niveaux (rez-de-chaussée et entre-sol).

Un second permis de bâtir, daté de 1926, requalifie le rapport de la maison au jardin arrière. Ce dernier se trouve en effet 1,20m en contre-bas du rez-de-chaussée, c'est pourquoi une terrasse et un escalier ont été aménagés afin de les relier. Une petite annexe accueillant un WC a également été créée dans le cadre de ce permis.

Considérant les plans de ces deux permis de bâtir comme situation de droit, la situation de fait n'en diffère que légèrement au niveau des ouvertures en façade arrière. La maison n'a en effet pas subi de transformation majeure depuis lors.



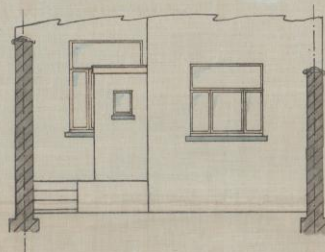
Plans du permis de bâtir de 1924

Ville de Bruxelles (2^e District.)

Modifications à apporter à l'immeuble sis
Rue Ernest Solu n. 87, et appartenant à M^{me} V^{ve} I. Cornut.

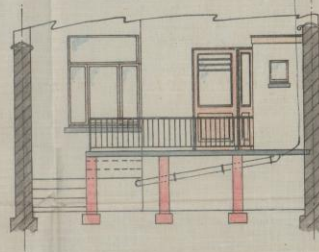
Échelle: $\frac{1}{30}$

État actuel.

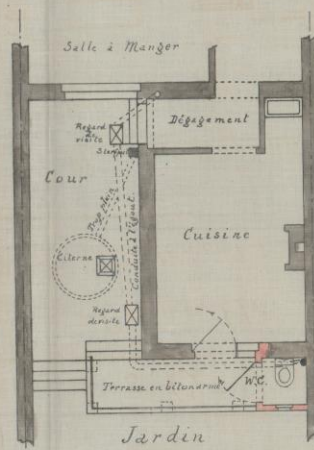
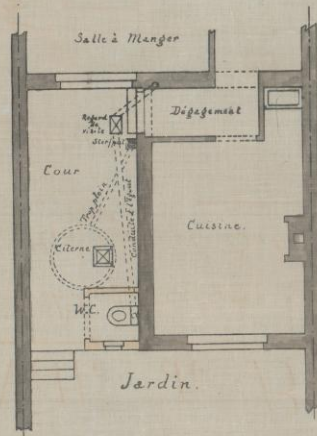


Modifications proposées.

Partie de la façade postérieure.



Partie du plan terrier (Rez de Chaussée)



Joint à ma demande du 18-9-1926
Le propriétaire.

I. Cornut

Dressé par l'architecte soussigné.

Maurice Vandewylle

MAURICE VANDENPLAS
ARCHITECTE-GÉOMÈTRE
EXPERT PRÈS LES TRIBUNAUX
67, AVENUE FONSNY
BRUXELLES - (MIDI)

Plans du permis de bâtir de 1926

3. Description des aménagements actuels

3.1. Aménagements intérieurs

Au rez-de-chaussée, le corps principal de la maison se compose d'un salon à rue, d'une salle à manger côté jardin, d'un sas d'entrée et de la cage d'escalier. La cuisine et un WC sont aménagés dans l'annexe, à laquelle l'on accède depuis la cage d'escalier. Deux chambres et un bureau occupent ensuite le premier étage, tandis qu'un second WC et une salle de bain se trouvent à l'entre-sol, dans l'annexe. Le second étage se compose enfin d'un vaste espace ouvert, ainsi que d'un WC et d'une salle de douche.

Si la façade avant de la maison est particulièrement travaillée, son intérieur n'affiche à l'inverse aucun élément de décor significatif. Au rez-de-chaussée, l'existence de moulures ne peut pas être écarté en raison de la présence de faux-plafonds. Ces derniers laissent toutefois penser que lesdites moulures seraient en mauvais état.

3.1. Aménagements extérieurs

La cour avant accueille un ancien bassin, aujourd'hui en très mauvais état et totalement hors d'usage.

En cœur d'ilot, la maison dispose de deux terrasses et d'un jardin. Une première terrasse se trouve entre l'annexe et le mitoyen opposé, à demi-niveau du jardin et du rez-de-chaussée. La seconde terrasse se déploie dans le prolongement de l'annexe vers le jardin et coiffe un espace de rangement s'ouvrant sur le jardin.

4. Souhait des propriétaires

Les propriétaires souhaitent transformer leur maison sur plusieurs points :

- Relier la cuisine aux autres espaces de vie.
- Ouvrir davantage la maison sur le jardin.
- Rafraîchir le second étage.

5. Situation projetée

Au rez-de-chaussée, le projet s'attache à améliorer le fonctionnement des espaces de vies et à renforcer leur interaction avec le jardin. Pour ce faire, une extension est imaginée entre l'annexe et le mitoyen du numéro 85. Celle-ci permet en effet de connecter directement le salon et la salle à manger à la cuisine, formant ainsi un vaste espace de vie continu et traversant. En outre, elle permet d'agrandir la cuisine et de la réorganiser de manière plus fonctionnelle et qualitative autour d'un ilot central. L'extension est généreusement ouverte sur une terrasse et vers le jardin grâce à un nouveau châssis. Elle est également dotée d'un puit de lumière, lequel a été placé de sorte à maximiser l'apport de lumière naturelle, tant dans la cuisine que vers la salle à manger.

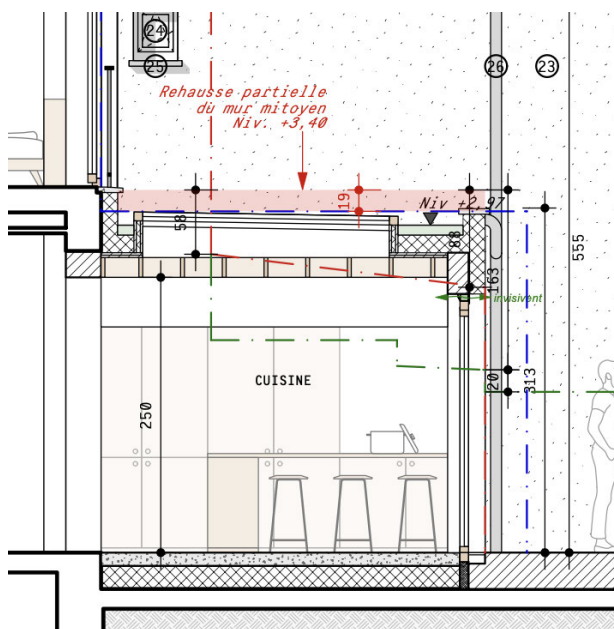
Dans un souci de limiter les interventions sur la maison existante, le projet prévoit un minimum de démolitions. Outre l'ouverture du mur de façade de l'annexe reliant l'actuelle cuisine à l'extension, deux autres élargissements de baies sont prévus au rez-de-chaussée : l'un entre la salle à manger et l'extension, l'autre entre la cuisine et le jardin. À l'étage, la baie de la chambre 2 (côté jardin) est également agrandie afin de satisfaire aux exigences de SNE.

Au second étage, les interventions projetées sont limitées. Le WC et la salle de douche étant fonctionnels, ils sont maintenus et seulement rafraîchis. L'espace polyvalent (espace de jeux, salle de sport, ...) est débarrassé de son cloisonnement actuel afin d'augmenter sa surface, et deux velux y sont aménagés afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle. L'implantation des nouveaux velux s'inscrit harmonieusement dans la composition de la façade avant en s'alignant sur les baies existantes.

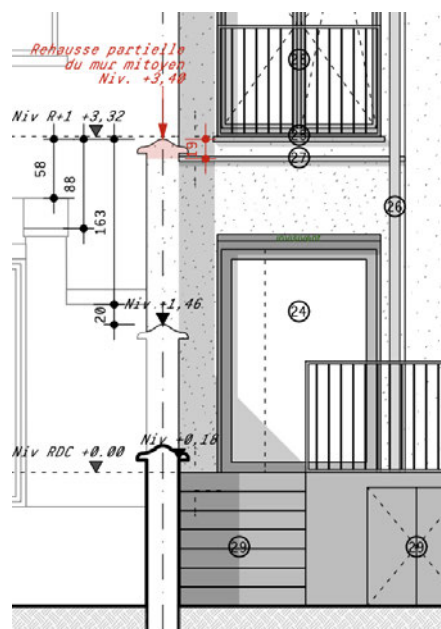
6. Dérogations

6.1. RRU Titre 1 – Article 4 : Profondeur :

Afin de garantir une hauteur sous plafond confortable de 2,50 m dans l'extension, le projet prévoit une rehausse partielle du mur mitoyen avec le n° 85, sur une hauteur de 163 cm et une profondeur de 249 cm. Cette intervention étant dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme sur la portion identifiée en rouge ci-dessous, nous sollicitons donc une dérogation dans le cadre de la présente demande. Nous estimons cette dérogation justifiable, dans la mesure où la modification de la mitoyenneté n'entraîne aucune perte d'ensoleillement ou de luminosité pour le voisin. Elle permettra également de corriger une situation existante non conforme aux règles de l'art, le mur mitoyen étant ponctuellement plus bas que le profil mitoyen du n° 85.



Coupe de la rehausse mitoyenne sollicitée



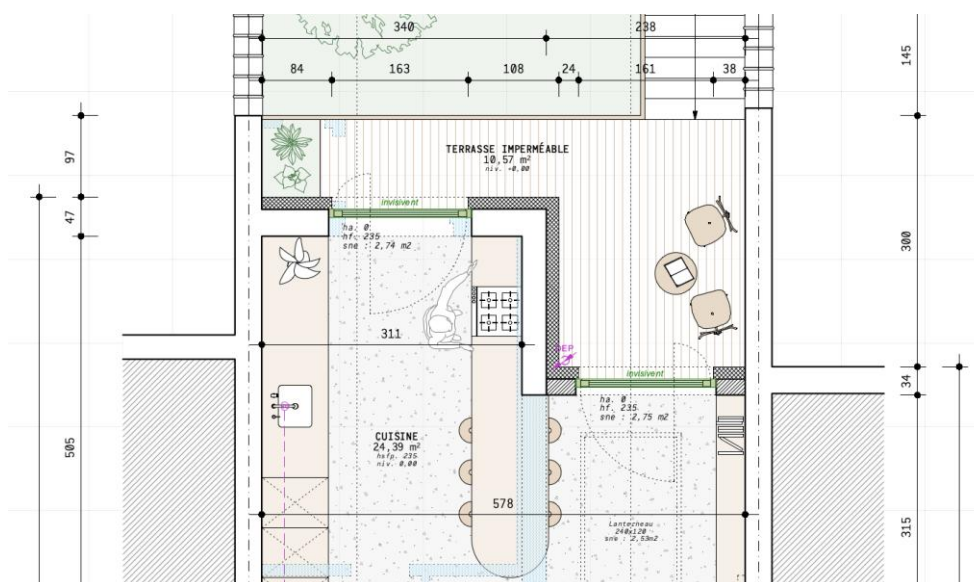
Façade arrière au niveau de la rehausse sollicitée



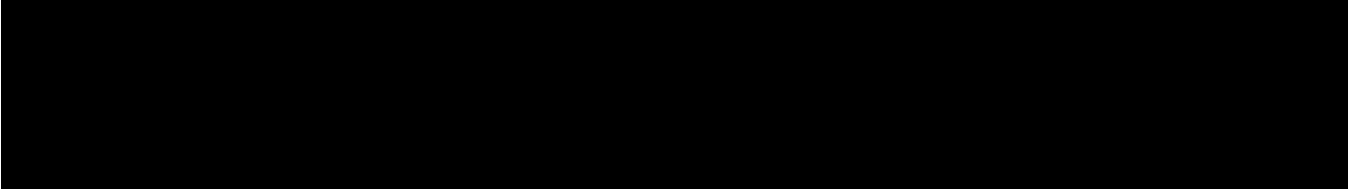
Photographie du mur mitoyen existant avec le n°85

6.2. RRU Titre 1 – Article 4 : Profondeur :

Le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de l'annexe. En raison de l'ajout de cet isolant, sur une quinzaine de centimètres environ, l'annexe dépassera en profondeur le profil du mitoyen de la construction voisine la plus profonde. S'agissant d'une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, nous la sollicitons dans le cadre de la présente demande. Cette dérogation nous paraît d'autant plus acceptable, que le débord induit est très limité, que cela n'impacte aucunement la construction voisine, et que cela permettrait d'améliorer significativement les performances énergétiques de l'annexe.



Extrait du plan de rez-de-chaussée – Isolation de la façade arrière de l'annexe



Toutes les dérogations complémentaires, non expressément identifiées mais nécessaires au projet, sont également sollicitées dans le cadre de la présente demande. À l'inverse, toute dérogation préexistante sans lien direct avec la situation projetée est exclue du champ de la présente demande.

7. Matériaux

7.1. Façades existantes :

De style éclectique, la façade avant repose sur un soubassement en pierre, puis se compose de briques en terre cuite rouge soigneusement calepinées. Elle est animée par des linteaux arqués, des bandes horizontales blanchies et un fronton coloré. La mansarde est habillée d'ardoises, tandis que la toiture à versants est couverte de tuiles en terre cuite flammées. En façade arrière, la maison et l'annexe présentent un enduit de teinte claire. Les châssis de la maison et de l'annexe sont en PVC dans une teinte blanche. La terrasse arrière est couverte d'un carrelage orangé.

7.2. Façade arrière projetée :

Le projet prévoit de réenduire la façade arrière de la maison principale, ainsi que celles de l'annexe et de l'extension, dans une teinte claire. Cette intervention vise à harmoniser l'ensemble des volumes en leur conférant une matérialité commune, tout en créant un contraste subtil avec la teinte plus sombre des nouveaux châssis en aluminium. La toiture de l'extension, sur laquelle donne directement la chambre 2, est végétalisée afin d'offrir une continuité visuelle avec le jardin. Les garde-corps sont imaginés en ferronnerie et peints dans la même teinte que les châssis. Enfin, l'espace de rangement situé sous la terrasse côté cuisine est habillé de portes en acier laqué, également dans la teinte des châssis, l'enjeu étant de renforcer l'harmonie esthétique de l'ensemble.

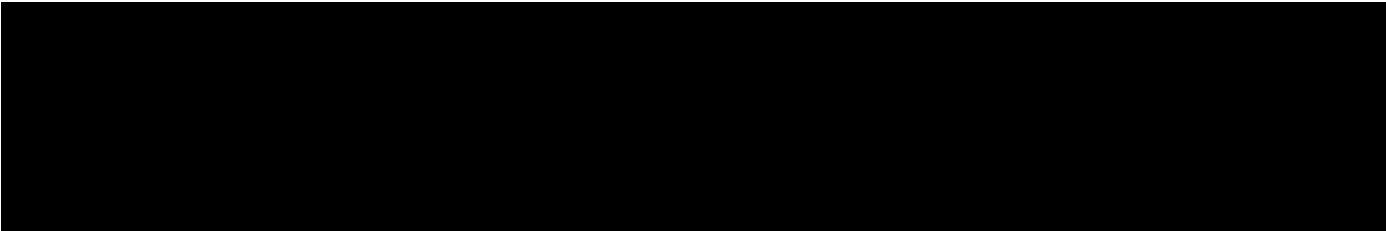
8. Techniques spéciales et performances énergétiques du bâtiment

8.1. Performance énergétique du bâtiment ;

Afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison, le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade arrière. Une attention particulière sera portée à ces travaux d'isolation, en plus de ceux liés à l'extension, et ce conformément aux exigences PEB. Par ailleurs, l'ensemble des nouvelles menuiseries seront réalisées en aluminium à coupure thermique avec double vitrage.

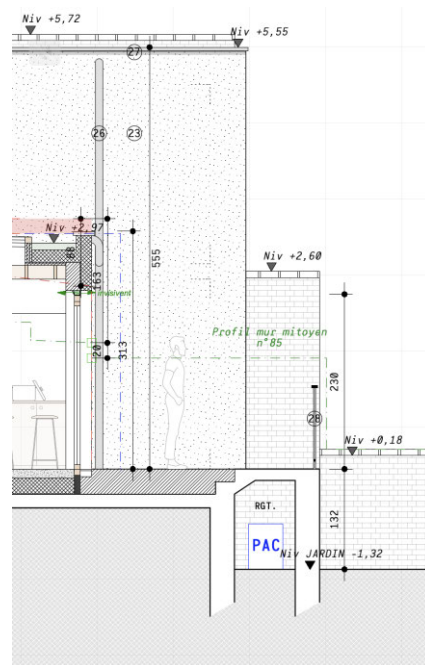
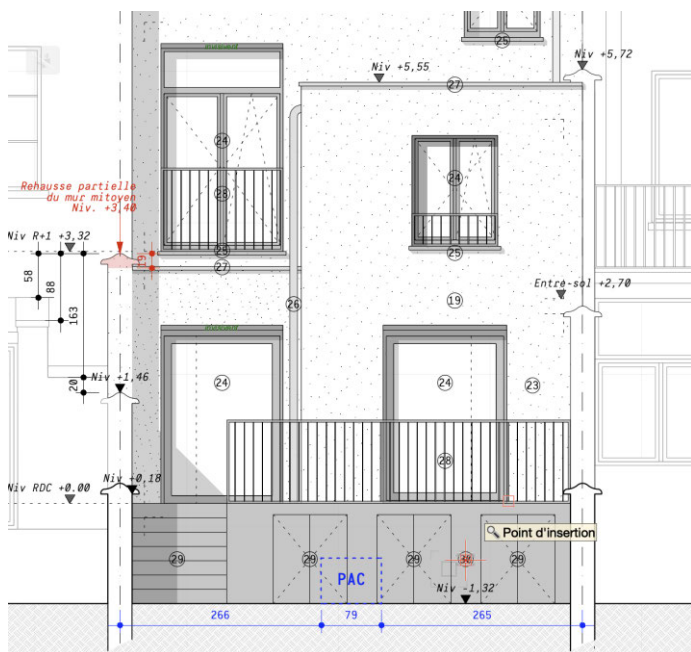
8.2. Ventilation :

Le projet prévoit l'installation d'un système de ventilation de type C+ avec apport d'air naturelle via des invisivents placés sur les nouveaux châssis, et extraction d'air dans la cuisine, les WC, la salle de bain et la salle de douche.



8.3. Pompe à chaleur :

Le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur air-eau afin de remplacer le système de chauffage existant de la maison. Compte tenu des dimensions de la parcelle, il est impossible de disposer le groupe extérieur de la pompe à chaleur à plus de 3m des limites mitoyennes. En le plaçant au milieu de la parcelle, au sein de l'espace de rangement situé sous la terrasse côté cuisine (en façade arrière donc), le projet s'attache à limiter au maximum toute éventuelle nuisance pour les voisins, qu'elle soit visuelle ou sonore.



Extrait de la façade arrière et de la coupe AA projetées – Placement de la pompe à chaleur

8.4. Gestion des eaux de pluie :

Le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie dans la cour avant, à l'emplacement de l'ancien bassin. Elle permettra de collecter les eaux pluviales provenant de la toiture avant, afin de les réutiliser pour l'entretien de la cour et du jardin.

9. Régularisation des châssis en façade avant

Avant que les demandeurs acquièrent la maison, les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC. Cette situation existante différant de la situation de droit, nous intégrons la régularisation de ces châssis à la présente demande de permis d'urbanisme. Cette régularisation nous paraît acceptable étant donné que ces châssis s'intègrent harmonieusement dans la composition de la façade avant, tant par leur teinte que par leur division minutieusement travaillée.