

25.456 – Rue des Béguinettes 56 – B-1170 Bruxelles

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME **TRANSFORMATION ET L'EXTENSION** **D'UNE MAISON UNIFAMILIALE.**

L'objet de la demande consiste exclusivement en :

- La transformation et réaménagement d'une habitation avec modifications de volume

La présente demande est introduite au nom et pour le compte de :

NOTE EXPLICATIVE

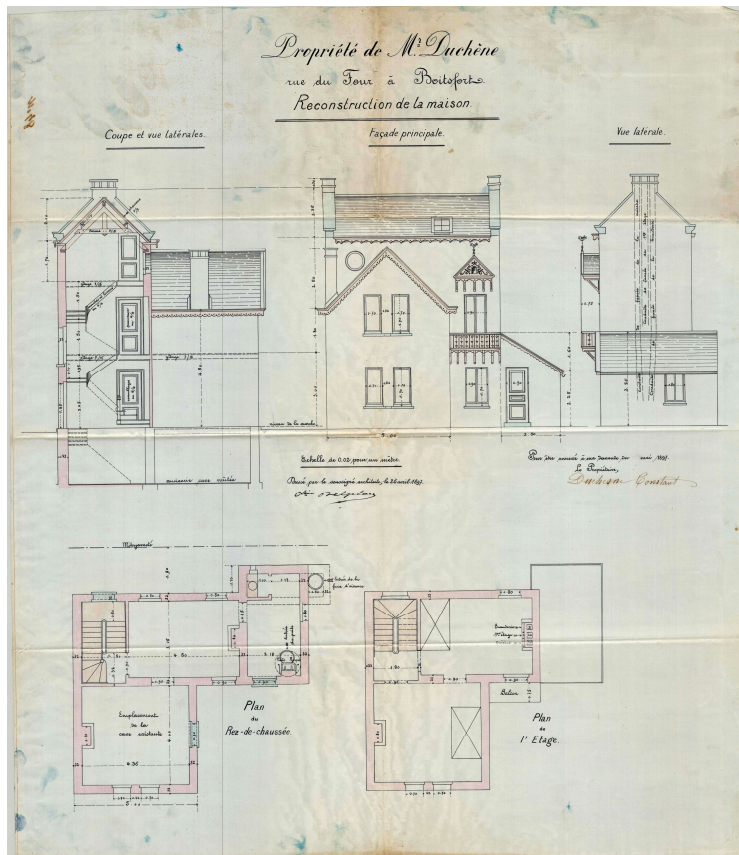
A. Généralités

L'immeuble concerné est affecté actuellement en maison bifamiliale et occupe la parcelle cadastrée E 109W.

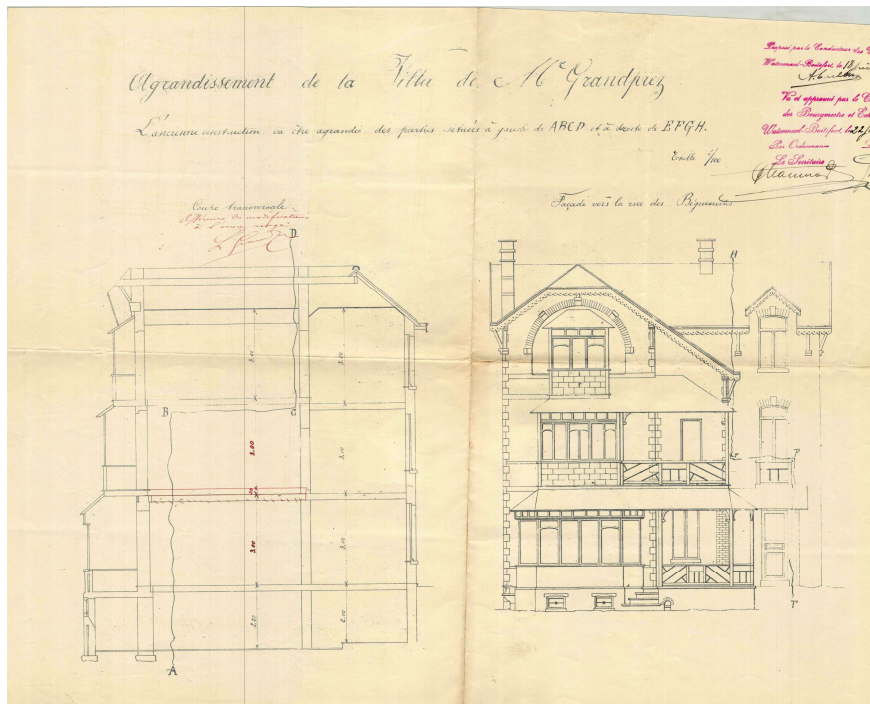
Il est situé à Watermael-Boitsfort, Rue des Béguinettes 56.

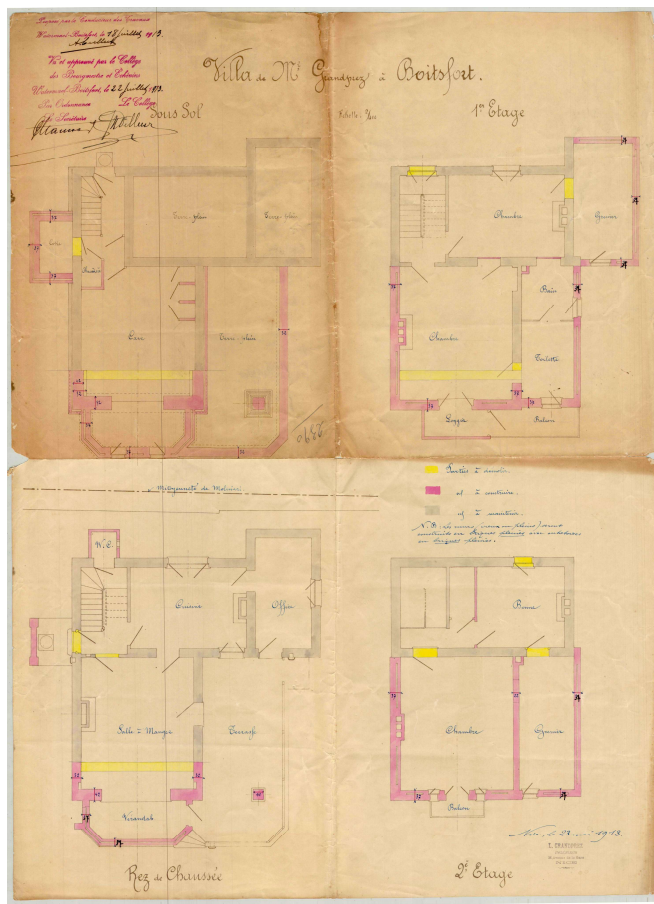
Cette maison quatre façades a subi des transformations importantes au cours des années.

1897 Année de construction.

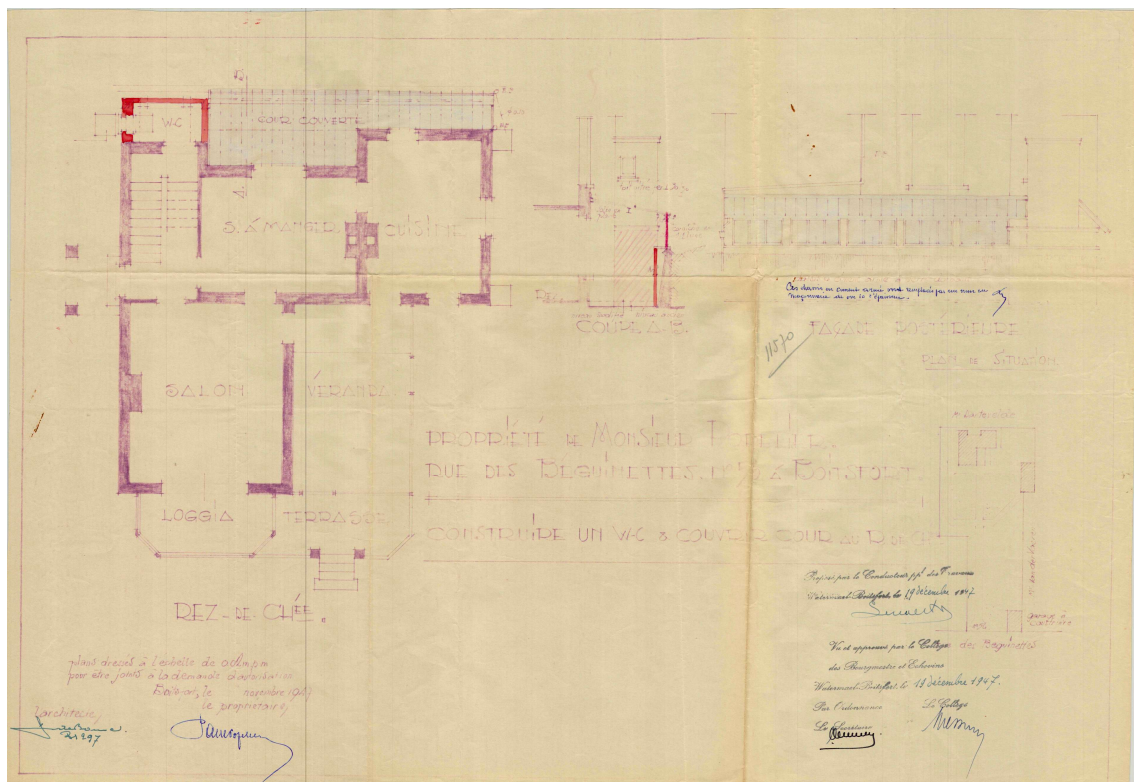


1913 Extension en partie avant, sur 3 niveaux.

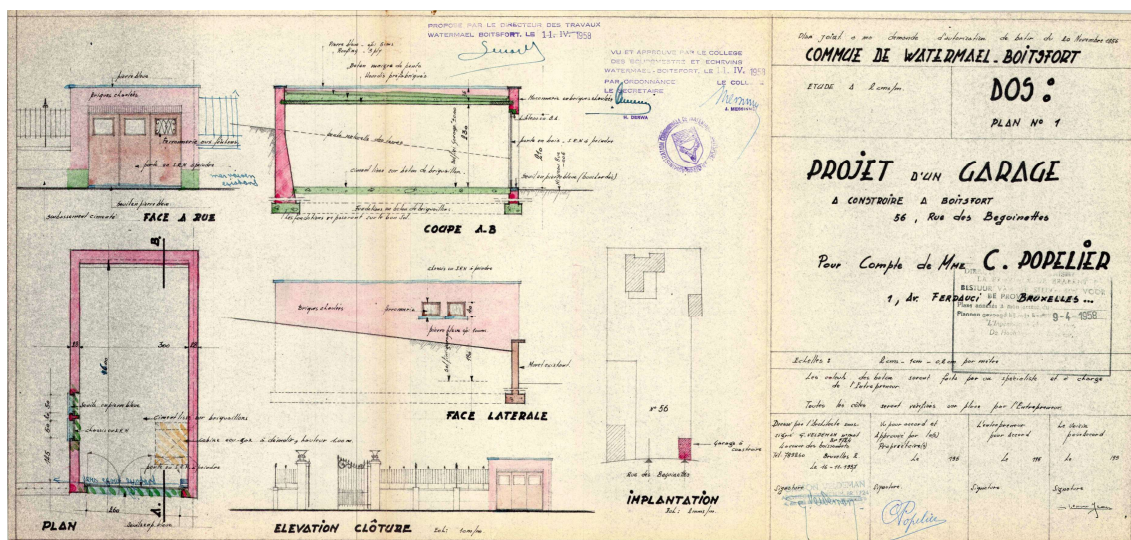




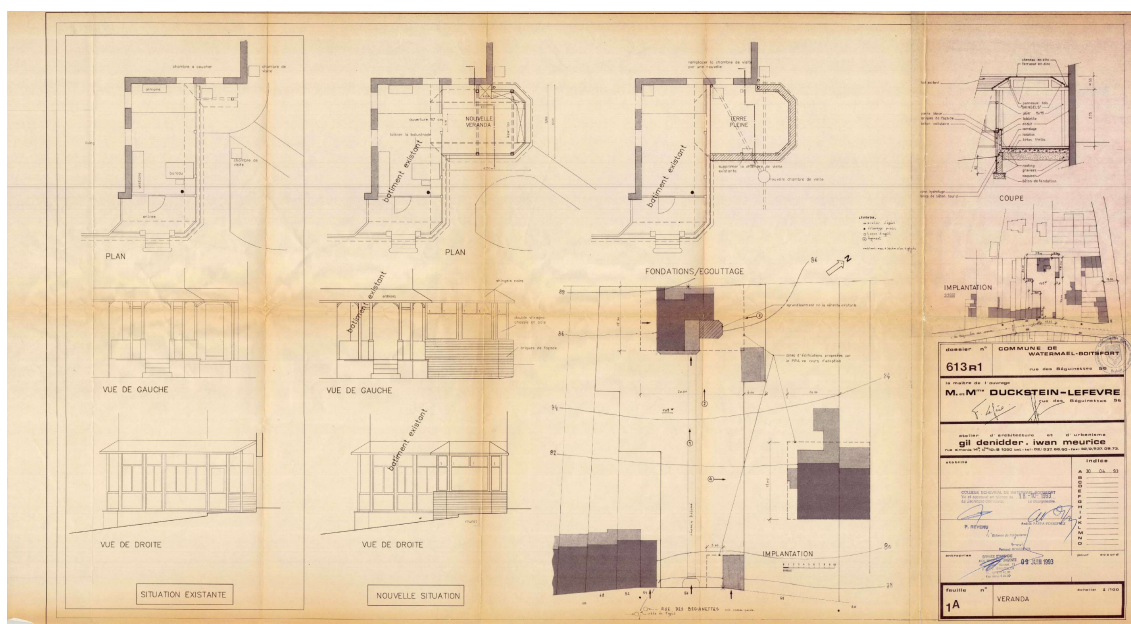
1947 Transformation et extension en partie arrière.



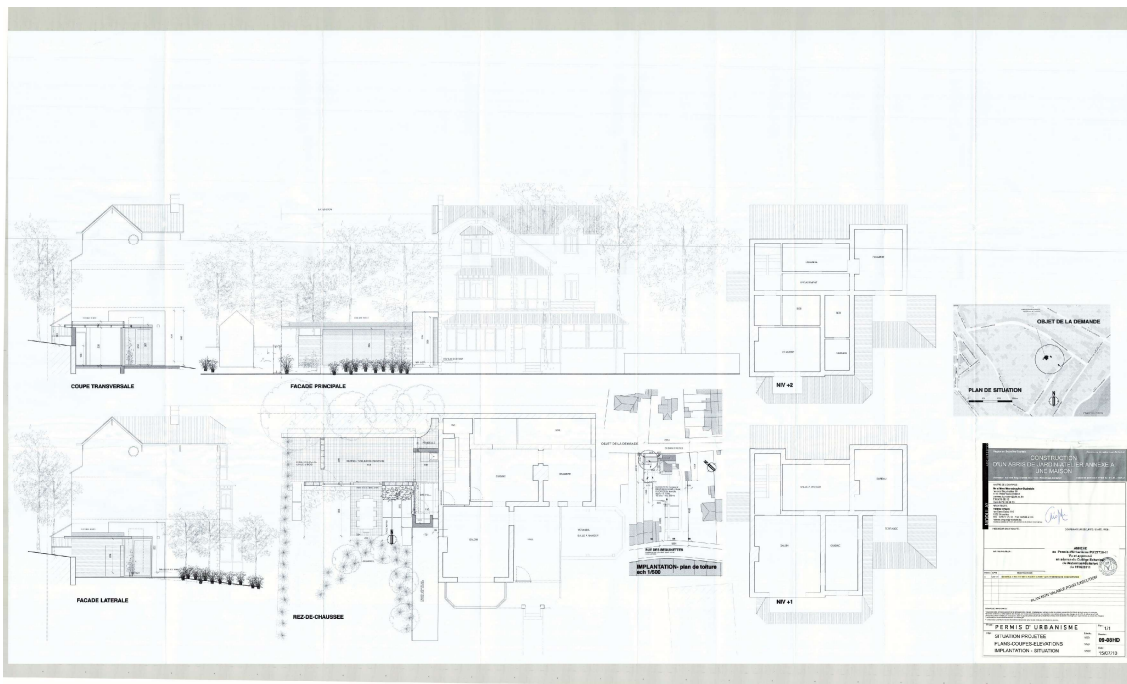
1958 Construction d'un garage à front de la rue des Béguinettes.



1993 Transformation et extension en partie latérale droite.



2011 Transformation et division en 2 unités de logement, avec construction d'une remise atelier en partie latérale gauche.



Elle est actuellement composée de 3 niveaux hors sol et d'un niveau en sous-sol.

- Le rez comprend la première unité de logement avec les pièces de vie, la cuisine, une chambre et une salle de douche.
- Le premier étage est dévolu aux zones de vie de la deuxième unité de logement.
- Le deuxième étage est occupé par deux chambres et deux salles de bain.
- Les combles servent uniquement pour la ventilation et les techniques
- Au sous-sol prennent place des caves et les locaux techniques

La maison est composée de plusieurs volumes en briques de teinte rouge orange habillés de détails en pierre bleue et en pierre blanche. Les menuiseries sont en partie en bois peint en blanc et en partie en PVC. La façade principale est agrémentée d'un oriel à chaque étage. La toiture principale est en tuiles rouge-brun tandis que les toitures bow-windows et des terrasses sont en ardoises.

Bien que le bâtiment ait connu de nombreuses modifications et ajouts au cours des années, les extensions de 1993 et 2010 ne s'intègrent pas harmonieusement avec le style de la maison. La présente demande vise à redonner de la cohérence dans le style et les gabarits cette belle demeure.

B. Transformations - Programme

L'objectif de l'intervention, au-delà des modifications projetées en matière d'aménagements intérieurs, est d'ouvrir les espaces et de fluidifier les circulations.

Au rez-de-chaussée, les pièces de vie sont ouvertes afin de créer une enfilade d'espaces organisée autour de la cuisine, laquelle tire parti du bow-window situé en façade avant. Les extensions et annexes situées à l'arrière du bâtiment, au Nord, sont démolies dans le but de simplifier les volumes existants et ramener de la lumière dans les espaces de vie.

L'extension « atelier » au Sud-Ouest est également démolie et remplacée par nouvelle extension plus en lien avec le reste de la maison. Cette dernière accueillera le séjour, afin de bénéficier au maximum de l'orientation et de la vue sur le terrain.

À l'est, le bow-window est légèrement élargi afin d'englober l'ensemble de la pièce et de former une salle à manger aux dimensions confortables.

Au nord, comme indiqué précédemment, les annexes et volumes secondaires sont supprimés afin de reconstituer un volume continu, plus compact et plus cohérent.

Au premier étage, l'appartement parental s'étend sur l'ensemble du plateau du volume principal. Il se compose d'une grande chambre, d'un dressing, d'une salle de bain et d'un bureau, offrant des espaces généreux et bien proportionnés. Une chambre avec salle de bain est implantée dans l'extension. Ce volume, volontairement réduit par rapport au rez-de-chaussée, permet la création d'une petite terrasse tout en assurant une meilleure intégration et des proportions plus harmonieuses par rapport au volume principal.

Au deuxième étage, un nouveau grand palier est créé. Celui-ci peut également servir d'espace de jeux et dessert deux chambres, un grenier ainsi qu'une salle de bain. Le sous-sol demeure inchangé et conserve l'ensemble des fonctions techniques.

C. Modifications de volume – Façades, couleurs et matériaux

De manière générale, les interventions visent à retrouver et à valoriser les caractéristiques architecturales de la maison d'origine.

Les châssis, réalisés en bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts, retrouvent autant que possible les modulations et divisions d'origine. Ils sont peints dans une teinte bleu clair.

La toiture est couverte de tuiles en terre cuite de teinte rouge-brun. Les parties de façade en briques sont conservées, tandis que les zones enduites reçoivent une isolation extérieure avec un enduit de finition dont la teinte est identique à celle de l'existant.

La façade avant sud est agrémentée, en situation existante, d'un porche couvert d'une toiture inclinée en ardoises, supportée par des colonnes en bois peint. Les garde-corps sont conçus dans l'esprit de ceux existant à l'origine, afin de renforcer la cohérence architecturale de l'ensemble. Ces derniers sont cependant adaptés afin de répondre aux normes de sécurité actuelles.

Les modifications apportées à la façade arrière (nord) visent à simplifier la lecture du volume principal, à améliorer l'isolation de la façade et à créer de nouvelles ouvertures afin d'accroître le confort des habitants.

La façade latérale droite (est) est légèrement modifiée. De nouvelles baies sont créées à différents niveaux. Le bow-window est légèrement élargi et sa toiture est prolongée afin de former un auvent au-dessus de la porte de service.

En façade latérale gauche (ouest), l'extension réalisée en 2010 est démolie pour laisser place à une nouvelle extension, conçue dans un langage architectural plus proche de la maison existante. Un soubassement en briquettes rouge-orangé, de dimensions et de teinte identiques aux briques existantes, vient asseoir cette extension. La gradation des volumes permet la création d'une petite terrasse au niveau du premier étage. Les toitures de l'extension sont réalisées en ardoises et adoptent la même inclinaison que celles des bow-windows en façade avant.

L'ensemble de ces éléments ajoutés et/ou modifiés tend à restituer les caractéristiques d'origine de la maison et à lui redonner le charme qu'elle a progressivement perdu au fil du temps.



Situation existante



Situation Projetée

D. Abords et jardin

Le projet prévoit également le réaménagement des abords et du jardin. Le projet a été confié au paysagiste Linears. Le projet est joint à la présente demande de permis d'urbanisme.

L'enjeu principal est de créer un accès carrossable sur le terrain afin de faciliter les accès au vu de la forte déclivité du terrain naturel.

E. Energie – PEB – Gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de cette rénovation, le projet vise également à tendre vers un objectif de basse énergie.

L'intervention prévoit l'isolation complète des toitures par l'intérieur, au moyen d'une isolation performante répondant aux exigences actuelles.

Les châssis prévus en bois, répondent aux normes en vigueur en matière d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air. Les doubles vitrages présentent une valeur Ug de 1.0.

L'isolation des murs de façade est également étudiée. Les murs en briques apparentes seront isolés par l'intérieur afin de préserver les détails architecturaux existants, tandis que les murs déjà enduits recevront une nouvelle isolation extérieure avec une finition enduite.

Par ailleurs, le bâtiment sera équipé d'un système de ventilation double flux, conforme aux prescriptions PEB.

L'implantation de panneaux photovoltaïques est actuellement à l'étude.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, une citerne d'eau de pluie existante permet d'alimenter l'arrosage du jardin et des abords ainsi que les chasses d'eau des WC si sa capacité le permet.

F. Contexte réglementaire et dérogation (art. 11 du Titre 1^{er} du RRU)

Ce bâtiment se situe dans une ZICHEE, dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle, et est inscrit à l'inventaire du patrimoine depuis le 19 août 2024.

Aucun RCU ou PPAS n'est applicable. Seul le RRU est applicable.

Suivant le Titre I du RRU, l'immeuble est à considérer comme une « construction isolée » s'agissant d'une « *construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne.* » Le projet est donc visé par les articles 7 et 8 du Titre 1^{er} qui s'appliquent aux constructions isolées. L'article 7 définit la zone bâissable en cas de construction isolée:

« § 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée doit être déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13. La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.»

S'agissant d'une construction isolée, la section II du chapitre 2 du R.R.U. ne comporte pas de règles précises quant à la profondeur des constructions isolées.

En l'absence d'un plan particulier d'affectation du sol, et/ou d'un règlement communal d'urbanisme, qui définirait la profondeur de construction autorisée à cet endroit, aucune limite n'est donc applicable et il en résulte également que la notion d'intérieur d'îlot au sens de la PG 0.6 du PRAS ne peut pas être appliquée au bien. (Voir C.E., n° 230.418, 5 mars 2015 et n° 237.076 du 17 janvier 2017) Le titre II du RRU ne prévoit pas de règle fixant l'étendue de la zone de cours et jardins et/ou de la zone de recul dont l'étendue est fixée librement.

En ce que le projet prévoit de transformer l'immeuble pour l'agrandir après démolition de la petite annexe existante, celui-ci est conforme à l'article 7.

En effet, l'extension sera à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, lesquelles sont à 23 mètres (point le plus proche) et séparés par de grands jardins verdurisés qui font par ailleurs office d'écran végétal. Au regard de son propre gabarit, l'extension se veut cohérente et se présente comme une annexe de gabarit moindre que le bâtiment principal. L'immeuble étant en fond de parcelle, l'appréciation par rapport au front bâti est ici peu relevant. Enfin, l'extension n'est pas de nature à impacter l'ensoleillement des terrains voisins fortement boisés sur les limites mitoyennes

L'extension est conforme au Code civil, aucune vue n'étant prévue à moins de 1,90m de la limite mitoyenne.

Concernant l'aménagement des abords, le projet vise à permettre la création d'une voie d'accès carrossable menant à l'habitation et qui n'existe pas actuellement.

A cet égard, il convient de relever que la partie du jardin entre le front bâti et l'alignement est à qualifier de zone de recul laquelle est régie par l'article 11 du RRU.

Le garage à rue qui existe sera démoli, laissant place à une nouvelle entrée carrossable en matériaux perméables qui permet au véhicule de faire un demi-tour et le cas échéant de stationner sur la parcelle.

Le projet prévoit l'implantation d'un accès carrossable permettant de mener jusqu'à la porte d'entrée de la maison, en conformité avec l'article 11 du RRU. Cet accès est particulièrement utile en raison du caractère pentu de la parcelle.

Il est à noter que le titre VIII du RRU prévoit en son article 4, al. 2 que :

« lorsque les conditions locales le permettent des emplacements de parcage non couverts peuvent être admis dans la zone bâissable telle que définie

- Dans le titre 1^{er} du RRU
- Dans le ppas
- Dans le permis de lotir. »

Dès lors qu'en l'espèce pour les constructions isolées, le RRU ne définit pas une zone bâtissable précise, il peut être admis d'accorder l'autorisation de créer des emplacements de parcage non couverts à proximité de la maison. Cela est conforme à cette disposition.

Néanmoins, en l'état, un emplacement de stationnement à ciel ouvert contrevient à l'article 11 du Titre Ier. Une dérogation est donc demandée à cet égard en tenant compte des besoins en termes d'accès à la maison, la démolition du garage à rue, la circonstance que les chemins d'accès et l'emplacement seront prévus en des matériaux perméables et qu'en aucun cas la PG 0.6 du PRAS n'est applicable ici.

| L'application stricte de l'article 11 rend très difficilement praticable l'accès à la maison (par exemple en cas de PMR, de déménagement ou grossesse, courses, voir même pour les services de secours tels que pompiers ou ambulance). L'octroi de cette dérogation pour la création d'un emplacement de parking à l'air libre et l'accès carrossable est de nature à remédier à ces difficultés sans créer de difficultés particulières pour le voisinage.