

## **Note explicative – Demande de permis d’urbanisme**

**Objet :** Changement d’affectation et transformations d’un immeuble existant – Avenue Emile Van Becelaere 141 à 1170 Watermael-Boitsfort

**Demandeur :** Paledo SRL

**Architecte :** Philippe Op de Beeck

---

### **1. Situation existante**

Le bien concerné est un immeuble de type mixte, actuellement composé comme suit :

- Rez-de-chaussée affecté à un usage commercial.
  - Étages supérieurs affectés à un usage résidentiel.
  - Annexe arrière gauche développée sur deux niveaux (RDC et R+1).
  - Pièce entresol accessible depuis le rez-de-chaussée et le premier étage.
- 

### **2. Projet de transformation et de changement d’affectation**

Le projet vise à transformer l’immeuble en multifamilial, avec les affectations suivantes :

- Rez-de-chaussée : création d’un appartement 1 chambre.
  - Étages 1 et 2 : aménagement d’un duplex 2 chambres + bureau.
- 

### **3. Travaux prévus**

#### **Rez-de-chaussée**

- Création d’une nouvelle porte d’entrée côté droit de la façade avant, menant à un hall commun intégrant un espace pour vélos/poussettes et distribuant l’accès aux logements via la cage d’escalier.
- Vitrines existantes en façade avant remplacées par des châssis et maintien des dimensions des baies existantes permettant la réversibilité future vers un usage commercial.
- Adaptation de l’annexe arrière gauche au RDC, permettant :
  - Un hall d’entrée plus spacieux pouvant accueillir le rangement pour vélo/poussette au rez.
  - Des espaces de vie plus confortables pour le logement du RDC et pour le duplex.
  - La création d’un espace extérieur pour le logement au 1<sup>er</sup> étage.
- Réaménagement de l’annexe arrière au RDC, permettant l’intégration d’une SDB qualitative.
- Alignement de l’annexe en façade arrière au bâtiment mitoyen gauche et en retrait par rapport au bâtiment mitoyen droit.

- Réaménagement des espaces intérieurs avec création d'ouvertures dans les murs porteurs, dans le respect du RRU et avec une attention particulière au confort d'usage. Création d'une cour extérieure.

### **Premier étage**

- Réorganisation des espaces afin de créer :
  - 2 chambres dont une chambre avec accès à un balcon extérieur,
  - 1 bureau
  - 1 salle de douche avec WC,
  - 1 grande salle de bain avec WC.

### **Deuxième étage (combles)**

- Réorganisation des fonctions avec installation des espaces de vie principaux :
    - Une cuisine ouverte donnant sur la salle à manger et le séjour avec un accès terrasse en intérieur d'îlot, sans vis-à-vis (toiture de l'annexe du +1).
    - Une buanderie avec espace de rangement et toilette.
  - Création de deux lucarnes à toit plat, en façade avant, couvertes en tuiles, afin d'améliorer l'habitabilité et surtout d'augmenter l'apport en lumière naturelle, respectant ainsi le ratio de surface nette éclairante conformément au RRU.
  - L'implantation de la terrasse arrière et des lucarnes assure un ensoleillement optimal des pièces de vie du duplex.
- 

## **4. Performance énergétique (PEB)**

Afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment :

- Remplacement des châssis existants par des châssis double vitrage performants, équipés d'aérateurs.
  - Ventilation mécanique contrôlée pour chaque logement, conforme aux exigences PEB.
  - Chaudières individuelles à haut rendement.
  - Isolation de la toiture selon les standards en vigueur, avec panneaux solaires photovoltaïques, où possible.
  - Conservation de la façade avant en briques apparentes, afin de préserver son caractère architectural.
  - Reconstruction de la façade arrière et des annexes, isolées thermiquement par l'extérieur.
- 

## **5. Sécurité incendie – SIAMU**

Le projet intègre :

- Détecteurs de fumée dans toutes les zones,
- Extincteurs répartis selon la configuration,

- En concertation avec le SIAMU si exigé nécessaire : installation prévue d'un exutoire de fumée en toiture, avec commande au rez-de-chaussée.
- 

## **6. Apport urbanistique et social du projet**

Ce projet contribue à :

- La création de logements de qualité adaptés aux besoins de la commune,
- L'embellissement et la modernisation du bâti existant,
- La mise à disposition d'espaces extérieurs privatifs (cour au rez, terrasse aux étages),
- Une intégration harmonieuse dans le tissu résidentiel de Watermael-Boitsfort, grâce à la conservation du caractère architectural de la façade avant et une façade arrière repensée dans un langage contemporain,
- Une adaptation aux normes énergétiques et sécuritaires actuelles, garantissant une réintégration durable dans la vie résidentielle de la commune.