

## NOTE EXPLICATIVE

### DOSSIER POUR UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR

#### – Travaux pour lesquels une composition de dossier est exigée

##### 1. Objet de la demande :

Nature des travaux :	Rénovation partielle d'une maison d'habitation en front de rue en mitoyenneté
Rue et numéro:	Rue Van Ostade 7
Code postal et commune :	1000 Bruxelles
Données cadastrales:	BRUXELLES DIVISION 6 – section F – nr. 330K2

##### 2. Contexte spatial des actes et travaux projetés:

###### 2.1 Situation actuelle à l'endroit des actes et travaux projetés

Il s'agit d'une maison deux façades dite maison de maître, construit de manière traditionnelle comprenant une toiture Mansardée en façade avant et une toiture à versant en façade arrière.

La construction possède une cave sur niveaux variés (niveau -2 et niveau -1), un niveau 0, un niveau +1, un niveau +2 et un grenier habitable (niveau +3).

La construction est composée d'un **volume principal** et d'une partie **annexe**.

###### Volume principal

Le volume principal comprend:

- Niveau -2: un espace sous-escalier comprenant la citerne à mazout et les compteurs d'eau.
- Niveau -1: un garage, une cave avec pompe à chaleur, une cage d'escalier comprenant les compteur d'électricité et de gaz.
- Niveau +0: une entrée avec volée d'escalier menant à la cage d'escalier, un salon et un séjour.
- Niveau +1: une cage d'escalier, une chambre (1) avec accès au balcon, une chambre (2) avec accès à la terrasse.
- Niveau +2: une cage d'escalier, deux chambres (3 et 4) et une salle de bain.
- Niveau +3: une cage d'escalier, un grenier partiellement habitable.

Caractéristiques du volume principal:

- La profondeur du volume principal atteint 10m13;
- La largeur de façade avant du volume principal atteint 5m84;
- Du côté rue, le façade principale comprend un balcon, une toiture Mansardée avec deux lucarnes.;
- La hauteur du faite à partir du niveau zéro atteint 14m70;
- La hauteur de corniche du côté de la rue (façade avant) à partir du niveau zéro atteint 8m60;
- La hauteur de la corniche de la toiture mansardée (façade avant) à partir du niveau zéro atteint 11m03.

### Annexe

L'annexe comprend:

- Niveau -2: une cave
- Niveau -1: une cave avec accès à une cour anglaise couverte et accès à la cave inférieure, une buanderie avec accès extérieur.
- Niveau +0: une salle à manger avec accès extérieur (terrasse et escalier externes) et une cuisine.
- Niveau +1: une salle de bain avec accès depuis le premier palier et une terrasse sur toiture.

Caractéristiques de l'annexe:

- L'annexe se compose d'une toiture plate avec terrasse dont la hauteur de la corniche à partir du niveau zéro atteint 3m94 et d'une toiture plate non accessible dont la hauteur de la corniche à partir du niveau zéro atteint 5m03;
- La largeur de la façade arrière de l'annexe atteint 5m73;
- La profondeur de l'annexe à partir du volume principal atteint 3m11.

### Général – Situation existante

La **profondeur totale de la construction** au rez-de-chaussée **atteint actuellement 13m24**, ce qui **restera inchangé après rénovation**.

#### 2.2 Données d'affectation du bien

- Le bien est situé dans une **zone d'habitation**
- Le bien est situé dans une rue communale – à savoir **Rue Van Ostade**.
- Pas de PPAS.
- Le bien est situé **en ZICHEE: zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement**.

#### 3. Conformité et compatibilité de la demande avec le contexte légal et spatial.

La demande concerne la rénovation d'une maison d'habitation unifamiliale. Après travaux, la maison aura les propriétés suivantes;

#### Façade avant / inchangée :

La façade avant reste telle quelle, aucune modification n'y est apportée. Celle-ci garde son caractère historique et sa qualité d'embellissement. Les ouvertures et les menuiseries restent dans leurs états actuels.

#### Façade arrière / transformations :

L'ensemble des ouvertures de la façade arrière (à l'exception des menuiseries des niveau -1 et -2) sont remplacées afin de trouver une certaine unité matérielle et esthétique avec la rénovation de l'annexe du rez-de-chaussée. Le choix s'est porté sur des profils en aluminium noir. Un revêtement de façade en crépis lisse de couleur blanche est appliqué sur l'ensemble du volume principal.

#### Niveau -2 / inchangé

Le niveau -2 ne reçoit aucune transformation ou modification. Il reste ainsi inchangé.



**Niveau -1 / transformation :**

Une seule intervention à lieu, le mur mitoyen est renforcé par une fondation qui permet de supporter la nouvelle structure de l'annexe existante.

**Niveau +0 / transformations :**

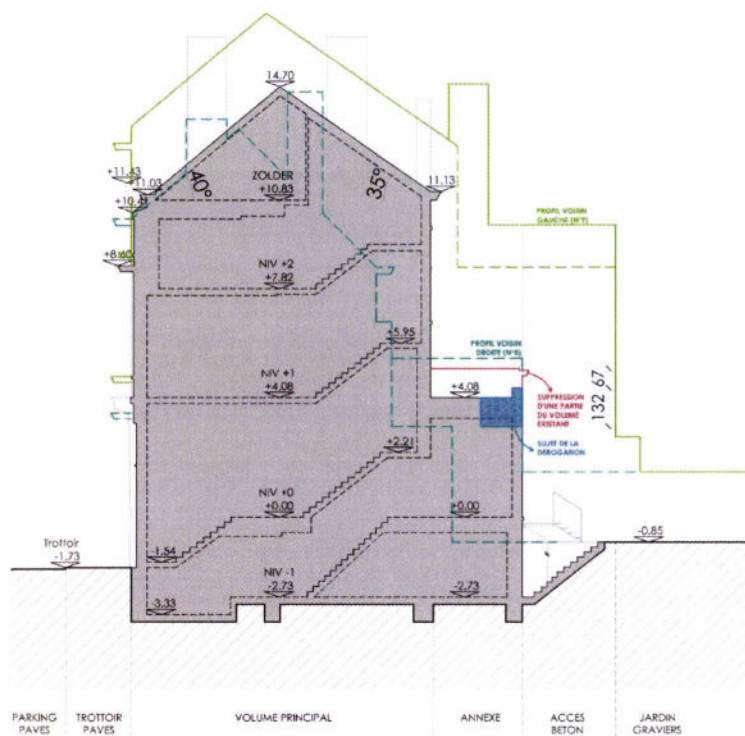
La façade arrière de la partie annexe est démolie jusqu'au niveau zéro. La toiture terrasse, la toiture plate, le sol et le mur contre la terrasse de la salle de bain du premier palier sont également démolis.

Une nouvelle façade arrière est construite à l'emplacement même de l'ancienne. La **profondeur totale bâtie** reste de **13m24**. Ainsi, la **profondeur de l'annexe** à partir du volume principal est conservée. Cette nouvelle façade comprend une grande baie vitrée dont les chassis et le recouvrement de façade sont en aluminium noir.

A partir du niveau zéro, la nouvelle toiture terrasse atteint une hauteur maximale de 4m08 sur toute sa largeur, hauteur égale à l'ancienne toiture terrasse préexistante.

La suppression de la salle de bain au niveau du premier palier permet de réduire le volume de l'ancienne annexe et permet d'offrir une hauteur sous-plafond de 3m39 sur toute sa largeur au niveau du rez-de-chaussée, ce qui offre un apport de lumière considérable. Ce nouvel espace accueillera le salon. La cheminée d'angle est détruite.

Une **dérogation** est demandée dans le cadre de cette **réduction du volume** existant de l'annexe, ainsi que le rétrécissement du mur mitoyen qui s'aligne à la nouvelle proposition. Cette dérogation est lié à l'article 6 du RRU, qui mentionne la hauteur des constructions. Ne dépassant pas en longueur le profil du voisin le plus court (voisin de droite: Rue Van Ostade 5, 1000 Bruxelles), la nouvelle proposition d'annexe dépasse de 1m32 la hauteur de l'annexe du voisin. Cependant, cette action **réduit la hauteur** de la situation existante de 0m67. L'incidence de cette intervention n'est pas négligeable pour le voisin puisqu'elle permet un apport de lumière supplémentaire, tout en réduisant l'impact visuel du point de vue du voisin.



De l'autre côté, le voisin de gauche n'est pas impacté par cette modification puisqu'un mur de 10m84 se dresse entre les deux parcelles, sur une longueur de 3m16 depuis l'extension du projet.

La toiture de l'annexe est composée d'une terrasse et d'une toiture verdurisée qui crée une zone de retrait par rapport à la parcelle voisine. Cette espace de recul prend en compte la réglementation portant sur les 1m90 de retrait obligatoire dans le cas de vue droite. La toiture verdurisée permet également d'augmenter le taux d'imperméabilité du terrain.

L'estrade dans la première pièce, côté rue, est prolongée afin d'accueillir la nouvelle cuisine et préserve la double porte battante. Un nouveau WC est installé dans la cage d'escalier, à côté de la première volée. Le reste de la cage d'escalier reste inchangé. L'accès intérieur à la cave se fait désormais depuis l'espace de moindre hauteur adjacent au salon et à la salle à manger.

**Niveau +1 / transformations:**

La chambre en façade avant est inchangée. La chambre attenante à la nouvelle terrasse en façade arrière accueille une cellule de douche et un lavabo ouvert dans l'espace.

**Niveau +2 / transformations:**

Les deux chambres restent dans leurs états. Seule la connection entre celle-ci est bouchée. La salle de bain est renouée pour accueillir une salle de douche.

**Grenier (niveau +3) / transformations:**

Afin d'offrir un grand espace confortable, les parois existantes de séparation sont détruites. Il en va de même pour la mezzanine qui permet de profiter d'une hauteur sous toiture plus conséquente. Les hauteurs du faîte et des corniches (avant et arrière) ne sont pas modifiées.

4. Intégration des actes et travaux dans leur contexte environnemental..

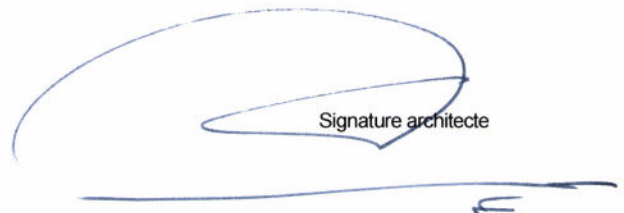
La nouvelle construction reste, en termes d'architecture et de choix des matériaux, sobre et s'intègre au volume principal existant. Le projet ne se veut pas dénoter dans le contexte résidentiel. Après rénovation, la maison reste en harmonie avec les batisses adjacentes au centre de l'ilot tandis que son langage côté rue est totalement conservé.



Signature demandeur



Herent, 11/01/19



Signature architecte