Note explicative - permis de bâtir

Demandeur : Silvestre Michaël – Zoutardt Céline
Adresse : Rue Klakkedelle 12 – 1200 Woluwé-Saint-Lambert
Div. 1, Section B, n° 106 z5
Architecte : Tr3z – Hélène Sajfrt

1. Description de la situation existante

La présente demande concerne une maison unifamiliale de type **bel-étage**, initialement conçue comme une habitation mitoyenne. Toutefois, la façade latérale gauche est actuellement libre, la parcelle voisine n'ayant jamais été construite.

La répartition actuelle des espaces est la suivante :

- **Rez-de-chaussée :** hall d'entrée, garage, cage d'escalier et local technique/rangement.
- **Premier étage :** cuisine, salle à manger et séjour.
- **Deuxième étage :** salle de bains, deux chambres et un bureau.
- **Combles :** espace ouvert non aménagé.

L'habitation a été acquise récemment par ses nouveaux propriétaires, qui souhaitent entreprendre une rénovation globale afin de l'adapter aux besoins actuels de leur famille composée de deux enfants.

Le projet vise à améliorer la fonctionnalité et la qualité des espaces de vie, à valoriser les volumes existants ainsi qu'à améliorer les performances énergétiques du bâtiment, tout en maintenant son affectation de **maison unifamiliale**.

2 . Objet de la demande

La présente demande porte sur la rénovation et la réorganisation intérieure de l'habitation ainsi que sur plusieurs interventions en façades et en toiture.
Les travaux projetés comprennent notamment :

- la création d'une pièce à usage de **bureau au rez-de-chaussée** et le percement d'une nouvelle fenêtre en façade arrière ;
- la réorganisation et l'ouverture des espaces de vie du premier étage ;
- la transformation d'une baie arrière en **porte-fenêtre** ;
- la création d'un **escalier extérieur reliant le séjour au jardin** ;
- la création d'une nouvelle salle de douche ;
- la création d'une trémie et d'un escalier intérieur vers les combles ;
- l'aménagement des combles en **chambre parentale** ;
- la création d'une **lucarne en versant arrière** ;
- la pose de **deux fenêtres de toiture de type Velux en versant avant** ;
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des châssis en **PVC blanc** ;
- l'isolation de la façade arrière par l'extérieur avec finition en **crépi gris clair** ;
- l'isolation du mur latéral gauche ;
- l'isolation complète de la toiture.

3. Interventions rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est actuellement principalement occupé par le garage, le hall d'entrée, la circulation verticale ainsi qu'un espace technique/rangement.
Le projet prévoit la réorganisation d'une partie de ce niveau afin d'y aménager une **pièce supplémentaire à usage de bureau**.

Afin d'assurer un éclairage naturel et une ventilation suffisante de cette nouvelle pièce, une **nouvelle baie de fenêtre sera créée en façade arrière**.
Cette intervention permet de valoriser une surface existante de l'habitation sans création de volume supplémentaire.

4. Réorganisation du prémier étage

Le premier étage accueille les principales pièces de vie de la maison : cuisine, salle à manger et séjour.
Le projet prévoit la rénovation et la réorganisation de ce niveau.
Le mur séparant actuellement la cuisine des espaces de séjour/salle à manger sera **ouvert afin de créer un espace de vie plus ouvert, fluide et lumineux**, adapté à une utilisation familiale contemporaine.

Création d'une porte-fenêtre et d'un escalier extérieur
La configuration actuelle, caractéristique d'une maison bel-étage, ne permet pas de relation directe entre les pièces de vie situées au premier étage et le jardin.
Le projet prévoit dès lors la transformation de la baie existante en façade arrière en **porte-fenêtre**, ainsi que la création d'un **escalier extérieur permettant de relier directement le séjour au jardin**.

Cette intervention améliore sensiblement la fonctionnalité de l'habitation et permet de créer une véritable continuité entre les espaces de vie intérieurs et le jardin.
L'escalier est implanté exclusivement en façade arrière.
Afin de préserver l'intimité de la propriété voisine située à droite et de limiter les vues directes ou plongeantes, l'escalier est orienté de manière à réduire les vues vers celle-ci.
Un **panneau métallique fixe d'environ 2,00 m de hauteur**, intégré à la structure de l'escalier et réalisé dans la même teinte, complète le dispositif afin de préserver la vie privée des occupants et des voisins.

5. Interventions au deuxième étage

Le deuxième étage est réorganisé afin d'améliorer les espaces sanitaires et la circulation vers le niveau supérieur.
Le projet prévoit notamment :

- la création d'une **nouvelle salle de douche** ;
- l'adaptation de la circulation intérieure ;
- la création d'une **nouvelle trémie et d'un escalier intérieur permettant l'accès aux combles**.

Ces interventions permettent d'intégrer le niveau des combles de manière cohérente au fonctionnement général de la maison.

6. Aménagement de combles

Les combles sont actuellement constitués d'un espace ouvert non aménagé.
Le projet prévoit leur transformation en **chambre parentale**, permettant ainsi de valoriser un volume existant de l'habitation plutôt que de créer une extension ou un niveau supplémentaire.

Afin de rendre cet espace pleinement habitable, plusieurs interventions sont prévues :

- création d'une trémie ;
- création d'un escalier intérieur depuis le deuxième étage ;
- isolation complète de la toiture ;
- création d'une **lucarne en versant arrière** ;
- pose de **deux fenêtres de toiture de type Velux en versant avant**.

Les deux fenêtres de toiture implantées dans le versant avant permettent d'apporter généreusement de la lumière naturelle dans les combles tout en restant intégrées dans le plan de la toiture et sans augmentation du volume bâti. La lucarne arrière répond quant à elle principalement à un objectif d'**habitabilité et de hauteur sous plafond**.

7. Lucarne en façade arrière

La configuration actuelle de la toiture ne permet pas de disposer, sur une surface suffisante, des hauteurs nécessaires à l'utilisation confortable des combles comme chambre.
La création d'une lucarne en façade arrière permet d'améliorer :

- la hauteur libre intérieure ;
- la surface réellement utilisable de la chambre ;
- l'apport de lumière naturelle ;
- la qualité générale et la fonctionnalité de l'espace.

La lucarne est volontairement implantée sur le **versant arrière de la toiture**, afin de préserver au maximum la composition architecturale de la façade principale et de limiter son impact depuis l'espace public.

Elle sera réalisée avec un traitement architectural sobre permettant son intégration au volume existant.

Sa largeur reste **inférieure aux deux tiers de la largeur de la façade arrière** et un retrait de **1,04 m** est maintenu de chaque côté par rapport aux limites latérales.

8. Dérogation relative à la hauteur de la lucarne

Le projet respecte les prescriptions relatives à la largeur de la lucarne ainsi qu'aux distances latérales.
La dérogation sollicitée concerne sa hauteur.

Le Règlement communal sur les bâtisses de Woluwe-Saint-Lambert prévoit une hauteur maximale de 1,25 m pour ce type d'intervention.

La hauteur projetée est nécessaire afin de permettre l'aménagement qualitatif des combles et d'obtenir une **hauteur intérieure confortable d'environ 2,50 m**, adaptée à l'utilisation de cet espace comme chambre parentale.

La lucarne démarre à environ 1,00 m au-dessus du niveau du plancher.

Cette intervention ne vise donc pas à créer un étage supplémentaire ni à augmenter artificiellement le gabarit général de l'habitation.

Elle vise à **rendre pleinement habitable un volume sous toiture déjà existant**, en répondant aux exigences contemporaines de confort et d'habitabilité.
Malgré sa hauteur, la lucarne conserve le caractère d'un volume secondaire clairement identifiable par rapport au volume principal de l'habitation et à la toiture existante.
Son implantation exclusivement en façade arrière limite fortement sa perception depuis l'espace public.
L
es retraits latéraux permettent également de préserver les propriétés voisines et de limiter l'impact du nouveau volume sur celles-ci.

Le principe d'aménagement des combles au moyen de lucarnes est par ailleurs déjà présent sur plusieurs habitations de la rue Klakkedelle et s'inscrit dans l'évolution de cette typologie de maisons afin de répondre aux standards contemporains d'habitabilité.

Ces différents précédents démontrent que l'aménagement des combles au moyen de lucarnes constitue une intervention déjà présente et admise dans le contexte bâti immédiat de la rue Klakkedelle.

- **Rue Klakkedelle 76 – PU/603242/2016** : rénovation de la toiture, construction d'une lucarne en versant arrière et création d'un nouvel escalier intérieur. La Commission de concertation a rendu un avis favorable unanime malgré la dérogation relative à la hauteur de la lucarne. Elle a notamment considéré que la lucarne n'était pas visible depuis l'espace public, qu'elle permettait d'optimaliser la superficie sous toiture et que d'autres lucarnes similaires avaient déjà été autorisées dans le quartier ;
- **Rue Klakkedelle 62 – PU/640437/2017** : création de deux lucarnes permettant l'aménagement des combles. La Commission de concertation a accepté une hauteur de lucarne de 1,86 m malgré la hauteur de 1,25 m prévue par le règlement communal, en relevant notamment la présence de plusieurs lucarnes sur les bâtiments avoisinants ;
- **Rue Klakkedelle 60 – PU/564681/2015** : permis octroyé pour la création de lucarnes en façades avant et arrière et l'aménagement des combles en chambre avec création d'une trémie d'escalier ;
- **Rue Klakkedelle 46 – PU/557462/2015** : avis favorable unanime concernant l'aménagement des combles en grande chambre avec salle de bain et création de lucarnes. La Commission a notamment considéré que la dérogation était justifiée afin de permettre une hauteur sous plafond correcte et d'améliorer les conditions d'habitabilité ;
- **Rue Klakkedelle 61 – PU/1900573/2023** : permis octroyé en 2024 comprenant notamment la construction d'une lucarne en versant arrière de toiture de la maison unifamiliale.

9. Menuiserie extérieures.

L'ensemble des menuiseries extérieures sera remplacé par des **châssis en PVC de teinte blanche**.

Le choix du blanc permet de conserver un traitement sobre et résidentiel des façades et s'inscrit dans les teintes de menuiseries largement présentes dans l'environnement bâti de la rue Klakkedelle.

Dans la mesure du possible, les proportions et divisions principales des baies existantes seront conservées afin de préserver la lecture architecturale de la maison.

Le remplacement des châssis contribue également à l'amélioration globale des performances énergétiques et du confort thermique de l'habitation.

10. Isolation façade arrière

Dans le cadre de l'amélioration énergétique globale de l'habitation, la façade arrière sera **isolée par l'extérieur**.

Elle recevra une finition en **crépi de teinte gris clair**.
Ce choix permet d'améliorer sensiblement les performances thermiques de l'enveloppe tout en conservant un traitement sobre et homogène de la façade arrière.

La finition choisie rappelle par ailleurs l'aspect minéral de l'enduit ciment existant.

11. Traitement du mur latéral de gauche.

La façade latérale gauche constitue actuellement un mur d'attente, la parcelle voisine n'ayant jamais été construite.

Ce mur sera isolé et habillé d'ardoises.

Cette solution permet d'assurer une protection durable et une finition soignée du mur actuellement exposé, tout en conservant un système facilement démontable dans l'hypothèse où la parcelle voisine serait construite ultérieurement.

12. Cohérence et intégration du projet.

L'ensemble du projet a été conçu dans une logique de rénovation qualitative d'une maison unifamiliale existante.
Il ne prévoit **aucune division de l'immeuble ni création d'un logement supplémentaire**.
Les interventions permettent principalement :

- de créer un bureau au rez-de-chaussée ;
- d'améliorer et d'ouvrir les espaces de vie ;
- de créer une relation directe entre le séjour et le jardin ;
- d'améliorer les équipements sanitaires ;
- de valoriser les combles existants en y aménageant une chambre parentale ;
- d'améliorer l'apport de lumière naturelle ;
- d'améliorer significativement les performances énergétiques de l'enveloppe.

Les interventions ayant le plus d'impact volumétrique sont concentrées en **façade arrière**, de manière à préserver la composition générale de la façade principale et l'aspect de la maison depuis l'espace public.

Le projet cherche ainsi à concilier **amélioration de l'habitabilité, performances énergétiques, respect de la vie privée des propriétés voisines et intégration dans le contexte architectural existant de la rue Klakkedelle**.

Il permet d'adapter durablement une maison familiale construite en 1949 aux besoins contemporains, tout en maintenant son affectation, son gabarit général et son caractère résidentiel.