

1. Situation urbanistique

- Le bien **EST SITUÉ** en **ZONE D'HABITATION** au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).
- Le bien **EST SITUÉ** en zone GENERALE pour les enseignes
- Le bien **EST SITUÉ** en zone GENERALE pour les publicités
- Le bien **n'est PAS situé** dans le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD),
- Le bien **n'est PAS situé** dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)
- Le bien **n'est PAS situé** dans une zone faisant l'objet d'un Lotissement.
- Le bien **n'est PAS situé** dans une zone faisant l'objet d'un règlement zoné.
- Le bien **n'est PAS situé** dans une zone de contrat de quartier.
- Le bien **n'est PAS situé** en liseré de noyau commercial.
- Le bien **n'est PAS situé** le long d'un espace structurant.
- Le bien **n'est PAS situé** le long d'un itinéraire cyclable régional.
- Le bien **n'est PAS repris** à l'inventaire de l'état du sol.
- Le bien **n'est PAS situé** dans le périmètre d'un Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).
- Le bien **n'est PAS situé** en Zone de revitalisation urbaine.
- Le bien **n'est PAS situé** en Zone d'Intérêt Culturel Historique et Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE).
- Le bien **n'est PAS classé ni inscrit sur la liste de sauvegarde de patrimoine**,
- Le bien **n'est PAS repris** à l'inventaire Irismonument (inventaire en ligne du patrimoine architectural)
- Le bien **n'est PAS situé** dans le périmètre d'une zone « NATURA 2000 », ni dans un rayon de 60m d'une telle zone.

2. Présentation succincte des actes et travaux projetés

- Transformations au REZ d'une maison unifamiliale mitoyenne
- En façade avant : Nouveaux châssis en PVC structuré imitation bois ton gris foncé
► RESTITUER LES DIVISIONS D'ORIGINE + peindre porte d'entrée en bois existante
- Nouvelle toiture à 2 pans pour transformer l'ancien pigeonnier en un volume exploitable

3. Présentation détaillée des actes et travaux projetés et motivation du projet

3.1) Transformations au REZ d'une maison unifamiliale mitoyenne

- **Ouvrir davantage l'espace au rez-de-chaussée entre :**
 - D'une part, les pièces de séjour existantes dans le corps de bâtisse principal
 - D'autre part, l'espace cuisine existant dans l'annexe arrière droite
- **Officialiser la fermeture du petit volume permettant d'accéder au WC existant depuis les pièces intérieures (ancien WC extérieur accessible depuis la cour qui a été intégré au volume intérieur) :**
 - Remise à neuf de ce petit volume d'accès vers WC :
 - **Supprimer :** le châssis arrière existant, le muret d'allège (gros problème d'humidité provenant du jardin plus élevé, et le petit pan de toiture formé d'une simple plaque translucide en polycarbonate)
 - ▶ **Remplacer par :** Nouveau passage abrité de type « véranda » entièrement vitré et permettant d'ouvrir (vitrer également complètement l'angle rentrant entre pièces de séjour et cuisine.
 - **Supprimer :** les 2 marches qui descendaient vers passage d'accès vers WC
 - ▶ **Remplacer par :** Sol rehaussé dans le passage vers WC, pour se mettre à niveau avec le reste du rez-de-chaussée existant.
 - Cela permet également de supprimer/solutionner le problème d'humidité en bas de mur dans ce passage vers WC à cause du jardin actuellement plus élevé que le niveau intérieur
 - Cela nécessite :
 - **De rehausser le niveau du petit toit plat couvrant le WC existant** pour bénéficier d'une hauteur sous plafond suffisante dans celui-ci suite à la rehausse du niveau du sol.
 - ▶ Il est tiré profit du remplacement/rehausse de ce petit toit plat **pour l'isoler par l'extérieur.**
 - **De rehausser d'env. 81 cm le mur situé sur la mitoyenneté** et séparant ce petit WC de la propriété voisine de gauche (Ch. de Watermael n°6)
 - ▶ **L'impact de cette rehausse propriété voisine de gauche (Ch. de Watermael n°6) est vraiment minime et permettra de rénover ce mur sujet à d'important problèmes d'humidité. Ce sera donc bénéfique tant pour le bien lui-même (n°8), que pour le bien voisin (n°6).**
 - Rénovation complète de l'annexe arrière droite existante (cuisine) :
 - Isolation des façades latérales de l'annexe par l'extérieur (PSE 16cm + crépi)
 - Isolation du toit plat de l'annexe par l'extérieur (PIR 16cm + étanchéité)
 - Remplacement du châssis coulissant latéral entre cuisine et cour/jardin

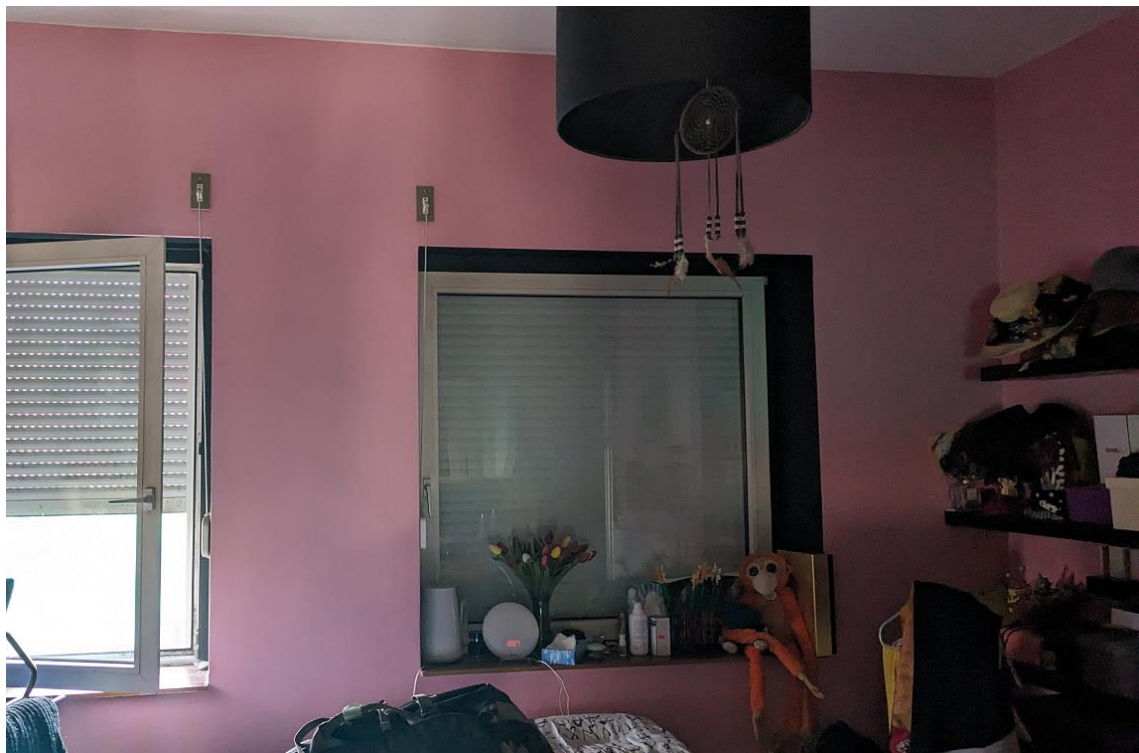
3.2) En façade avant : Nouveaux châssis en PVC structuré imitation bois ton gris foncé

► Dans le but de **RESTITUER LES DIVISIONS D'ORIGINE + peindre porte d'entrée en bois existante**

L'aspect et la division actuelle des châssis en façade avant (situation existante de fait) **ne sont vraiment pas qualitatifs** :

- ➔ Pour des raisons qui nous échappent – peut-être budgétaires, ou à cause des déperditions thermiques – les précédents propriétaires ont dénaturé la façade avant en remplaçant les châssis existants d'une drôle de manière :
 - **Côté intérieur**, les impostes fixes ont été « murées » (le vitrage n'est plus visible dans les pièces intérieures : les impostes ont été fermées par des plaques de Gyproc laissant penser que les fenêtres sont plus basses et composées des seules parties ouvrantes.

► Voir photo ci-dessous :



- **Côté extérieur**, ces impostes fixes ont été cachées par des volets roulants, dont les caissons extérieurs dénaturent les baies d'origine suppriment la vision des anciens arcs.
 - A l'exception du volet qui se trouve devant le fenêtre du rez-de-chaussée, **les autres volets extérieurs, aux étages, ne remontent pas plus haut que la base des impostes**, de sorte que :
 - Les impostes sont également cachées de l'extérieur
 - Les volets sont toujours partiellement baissés.
- **Les châssis actuels sont en PVC blanc et lisse**
- **Les anciens doubles-ouvrants plus « classiques » ont été remplacés par de grands simples-ouvrants, très larges, qui dénaturent l'aspect de la façade d'origine.**

➔ **Le présent projet prévoit de RESTITUER LES DIVISIONS D'ORIGINE des châssis :**

Néanmoins, pour des raisons budgétaires et de nécessité d'entretien, le demandeur souhaite placer des châssis en PVC :

- Ceux-ci seront en **PVC structuré imitation bois, de teinte gris foncé**.
- **Les divisions d'origine des châssis seront rétablies :**
 - Double-ouvrants en partie inférieure
 - Imposte vitrée fixe cintrée suivant l'arc de la baie
 - ***Voir la vue de la façade avant en situation projetée sur les plans ci-annexés.***
- **La porte d'entrée en bois existante sera conservée**
 - Elle sera repeinte dans le même teinte que les nouveaux châssis (gris foncé)

3.3) Nouvelle toiture à 2 pans pour transformer l'ancien pigeonnier en un volume exploitable

• **Rehausse dérogatoire :**

La nouvelle toiture à 2 pans est dérogatoire en terme de hauteur si on prend en considération les gabarits des 2 propriétés voisines mitoyennes directement contiguës (n°6 côté gauche et n°10-12 côté droit).

➔ **Néanmoins, cette nouvelle toiture à 2 pans constitue l'objet principal de la présente demande de permis, et est donc la raison principale pour laquelle nous avons entrepris toutes les démarches en vue de l'introduction de cette demande.**

• **Avis préalable de la commune :**

Afin de ne pas entamer inutilement de longues et coûteuses démarches et prestations vers les dépôt demande de permis, le demandeur et son architecte **ont sollicité une rencontre préalable avec M. Alain LEFEBVRE – échevin de l'urbanisme – ainsi qu'avec M. Damien THOMAS – architecte au sein du service de l'urbanisme de la commune.**

➔ Cette rencontre a eu lieu le mardi 5 mars 2024 et avait pour but de nous faire une idée plus précise des chances que nous avons d'aboutir à un avis favorable pour cette nouvelle toiture à 2 pans.

➔ **La rencontre avec M. Alain LEFEBVRE et M. Damien THOMAS était vraiment positive, ce qui nous a encouragé à avancer vers la présente demande de permis d'urbanisme**

➤ M. Alain LEFEBVRE et M. Damien THOMAS avaient reçu par mail, préalablement à notre entrevue, les explications du projet de rehausse de toiture, à nouveau reprises ci-après, **et qu'ils ont jugées tout à fait probantes et recevables**, en particulier compte-tenu de la possibilité de prendre en considération :

- Les gabarits « anormalement bas » des voisins directs (n°6 et n°10-12)
- Les gabarits moyens similaires ou plus élevés des autres constructions environnantes

- Les gabarits encore plus élevés des constructions donnant sur la chaussée de Wavre, toute proche
- L'amélioration esthétique d'une toiture en 2 pans inclinée « classique », davantage en harmonie avec le contexte environnant que ne le sont l'actuel ancien pigeonnier et les volumes des murets et cheminées dépassants en mitoyenneté.

• **EXPLICATIONS CONCERNANT LA NOUVELLE TOITURE À 2 PANS :**

La maison sise au n°8 de la Chaussée de Watermael est un peu particulière car un ancien pigeonnier, très vétuste et délabré, avait été autorisé par un permis datant de 1971.

Cette surélévation créait une excroissance sur le reste de la toiture plate et relevait le niveau des anciennes corniche à leur hauteur actuelle.

→ Vous trouverez ci-après (pages 8 & 9 : à la fin de la présente note explicative) deux images explicatives (vues 3D) figurant :

- Le gabarit de la situation existante : **EN VERT-BLEU TURQUOISE**
- Le gabarit de la situation projetée souhaitée : **EN ROUGE**

L'idée principale du projet est de :

- **Supprimer cet ancien pigeonnier :**
 - La hauteur disponible de 1,5m dans ce pigeonnier ne permet pas de s'y tenir debout.
 - Impossible donc d'y aménager une espace/une pièce supplémentaire sans augmenter le volume
- **Maintenir le niveau des corniche actuel comme autorisé en 1971**
- **Repartir avec une toiture à 2 pans « classique » sans modifier ce niveau de corniche :**
 - Cette toiture à 2 pans serait dérogoratoire vis-à-vis des voisins situés en mitoyenneté (la maison au n°8 est déjà la plus haute)
 - Néanmoins, cela nous semble défendable vis-à-vis des autres constructions environnantes **dont beaucoup sont plus élevées** (niveau de corniche au-dessus de l'étage REZ + 2) :
 - Sur le même trottoir à gauche : Magasin de légume au coin avec la Ch. de Wavre
 - Sur le même trottoir à droite : 3 maisons plus loin sur la droite : aux n° 16-18 Ch. de Watermael, puis 22-24-26, puis 30-32 et suivantes
 - Trottoir d'en face au coin avec la Ch. de Wavre : Ancien restaurant grec Dionysos, maintenant resto syrien
 - Trottoir d'en face vers la gauche : n°1 Ch. de Watermael, puis plus loin les n° 15 – 23
 - De l'autre côté de la Ch. de Wavre, juste en face du coin : les n° 1506 – 1508 – 1510 – 1512 – 1514 – 1516 ...

→ **On constate que :**

- Toutes ces constructions avoisinantes sont de gabarits similaires au projet envisagé
- Que les 2 voisins directs n°6 et 10, sont particulièrement plus bas...
- Qu'il y a déjà une grande disparité au niveau des gabarits alentours

→ **Qui plus est, il nous semble que :**

- Une toiture à 2 pans, au-dessus des corniches existantes, donnerai un aspect plus harmonieux au profil / pignon latéral de la maison (à la place de la situation actuelle : le pigeonnier + les murs latéraux et les grosses cheminées en mitoyennetés)
-

- Une toiture à 2 pans, au-dessus des corniches existantes, ne sera pas visible depuis la rue, et même depuis le trottoir d'en face, vu la hauteur de corniche déjà existante, son débord côté rue, et l'inclinaison du toit qui dès lors « disparaît » derrière la corniche vu d'en bas.
- ➔ Bien sûr, en vue latérale (= depuis la Ch. de Wavre) le pignon de la toiture à 2 pans sera évidemment visible.
 - Mais un tel pignon est déjà visible entre le n°6 et son volume de garage à toit plat côté gauche.
 - Il nous semble intéressant de créer un 2^e pignon au n°8, plus élevé qu'au n°6 mais similaire et reprenant les mêmes inclinaisons de toiture.
 - Cela serait plus harmonieux dans les successions de gabarits que les « bosses » de l'actuel pigeonnier + mur latéral + grosses cheminées.

4. Dérogation(s) éventuelle(s) et motivation de celle(s)-ci

4.1) RRU, Titre 1, Article 6 : LA TOITURE, § 1

« 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut. »

► Dérogation en ce que :

- La nouvelle toiture à 2 pans dépasse le profil mitoyen le plus haut (= voisin de droite n°10-12) :
 - De env. 1,69m pour le pan de toiture avant
 - De env. 2,09m pour le pan de toiture arrière
 - Mesurés perpendiculairement au profil de référence.

► Motivations :

➔ Voir explications ci-avant au point « 3.3) Nouvelle toiture à 2 pans pour transformer l'ancien pigeonnier en un volume exploitable ».

➔ Autre éléments à prendre en considération :

- Cette dérogation n'est pas nouvelle puisque le volume existant de l'ancien pigeonnier dépasse déjà le profil mitoyen le plus haut en situation de droit (= voisin de droite n°10-12) :
 - De env. 1,13m pour le pan de toiture avant
 - De env. 1,06m pour le pan de toiture arrière
 - Mesurés perpendiculairement au profil de référence.
- Un nouveau pignon triangulaire formé par une toiture à 2 pans plus « classique » représente une amélioration esthétique, davantage en harmonie avec le contexte environnant que ne le sont l'actuel ancien pigeonnier et les volumes des murets et cheminées dépassants en mitoyenneté.
- Cette nouvelle toiture à deux pans permet un gain substantiel d'espace pour le demandeur et sa famille. Il s'agit d'une vraie pièce habitable supplémentaire qui permet de répondre à leurs besoins.
- Cette nouvelle toiture à deux pans ne nécessite pas de modifier le niveau des corniches existantes. Elles sont maintenues à leur emplacement actuel et la « fuite vers l'arrière » du pan de toiture avant aura pour conséquence que le nouveau pan de toiture ne sera pas visible depuis la rue en contrebas (par exemple si on se positionne sur le trottoir d'en face), compte-tenu :

- De son inclinaison : _____ 44°
 - De la largeur de la rue (voirie + trottoirs) : _____ 11,74 m
 - De la hauteur de la façade (jusque niv. supérieur corniche) : _____ 10,99 m
 - Du dépassant de corniche (devant la façade côté rue) : _____ env. 54cm
- L'architecte communal, ainsi que l'échevin de l'urbanisme **ont émis un avis préalable favorable concernant cette nouvelle toiture à 2 pans** lors de notre entrevue du 5 mars 2024.

4.2) RRU, Titre 2, Article 8 : WC

« La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine »

► Dérogation en ce que :

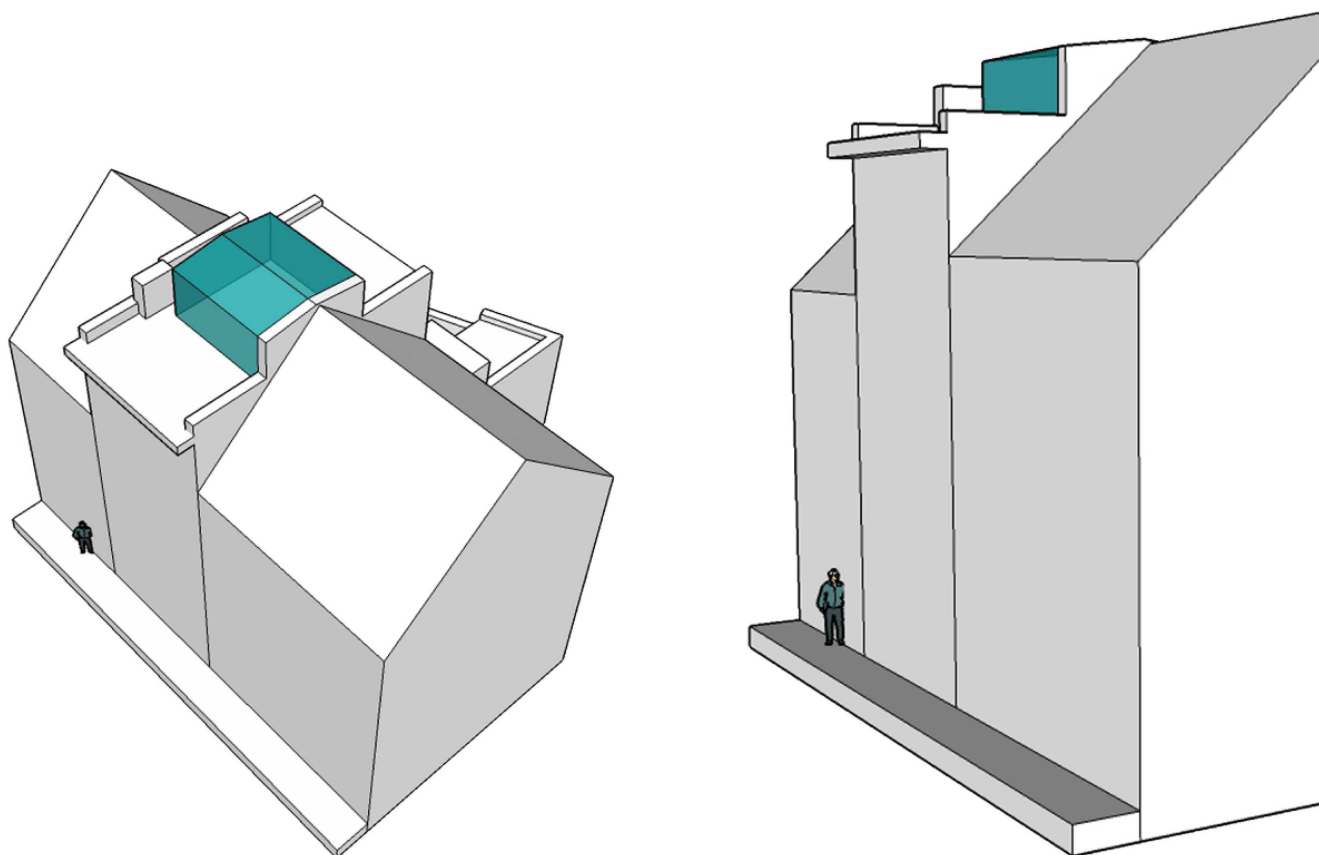
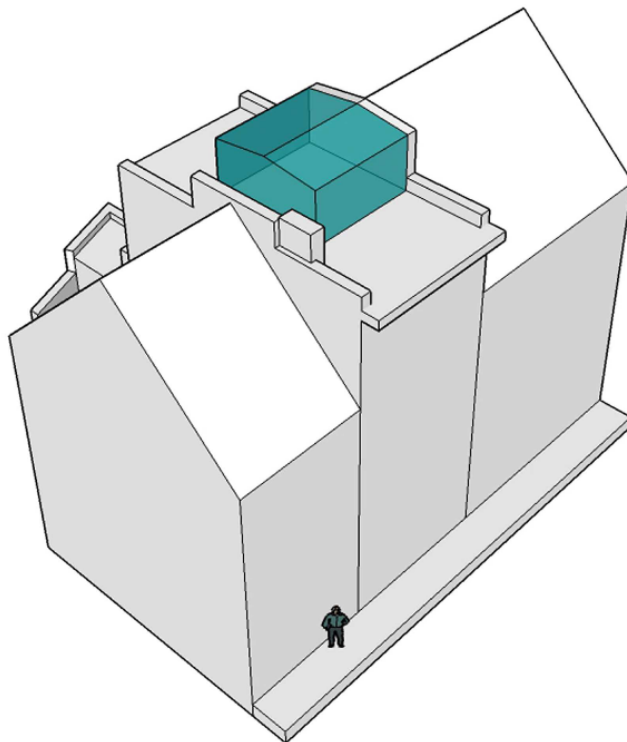
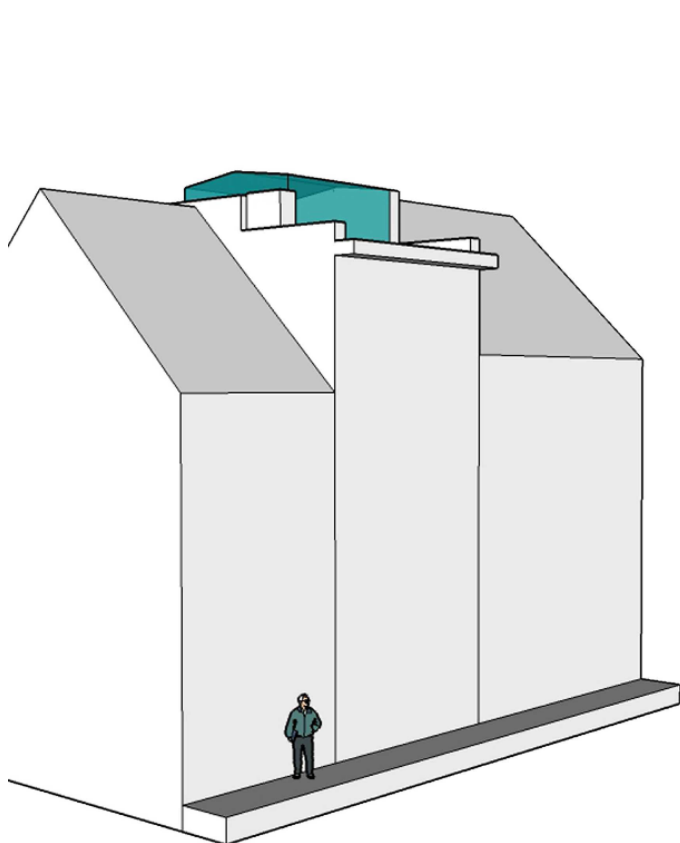
- La toilette du rez-de-chaussée ne dispose que d'une porte la séparant des autres espaces du rez-de-chaussée, **tant en situation existante de fait qu'en situation projetée**

► Motivations :

- Cette toilette ne donne pas à proprement parler « *directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine* » car, en effet :
 - Elle est positionnée ci à l'extrême arrière gauche de l'espace de vie du rez-chaussée
 - On accède à celle-ci après avoir passé la baie / la tête de mur côté gauche (formant une certaine séparation) à l'arrière du séjour.
 - Elle a la particularité de créer un petit volume en excroissance vers la propriété voisine de gauche (n°6), ce qui le met encore davantage en retrait côté gauche par rapport à l'espace des pièces principales.
- L'ancienne toilette, qui était présente à l'origine (= en situation existante de droit) **était une toilette extérieure accessible uniquement en passant par dehors** et en traversant l'espace cour / jardin.
 - ➔ Une toilette extérieure n'est plus en adéquation avec les standards de confort d'aujourd'hui.
 - **L'intégration de ce WC (existant de droit) à l'espace intérieur de la maison était la meilleure manière de disposer d'un WC au rez-de-chaussée sans qu'il soit nécessaire :**
 - De supprimer les espaces vestiaires et rangements que le demandeur souhaite absolument conserver en face de la porte d'entrée.
 - De sacrifier la largeur ou la surface des pièces de vie principales (déjà modestes)
 - En effet :
 - L'espace disponible sous la 2^e volée d'escalier est récupéré au bénéfice de la pièce de vie arrière qui, en situation existante de droit et de fait, ne fait que 2,30m de large (!!)
 - En agrandissant l'ouverture entre l'escalier et la pièce de vie arrière, la largeur de cette dernière augmente de 1,05m et passe donc à 3,35m.
 - Cela n'aurait pas été possible si on avait dû implanter dans cet espace un WC avec 2 portes de séparation.
 - **Les demandeurs et leur famille ne voient aucun inconvénients à ce que ce WC soit séparé des autres espaces par une seule porte (c'est déjà le cas actuellement).** Grâce à la chicane formée par le mur mitoyen gauche, Ce WC est décalé vers la gauche et suffisamment éloigné/séparé, tant de la cuisine que des 2 pièces de vie principales.
 - ➔ Ils souhaitent donc pouvoir conserver cette situation et que la présente demande de dérogation soit acceptée. Dans le cadre des travaux PEB, une extraction mécanique sera ajoutée au WC du Rez.

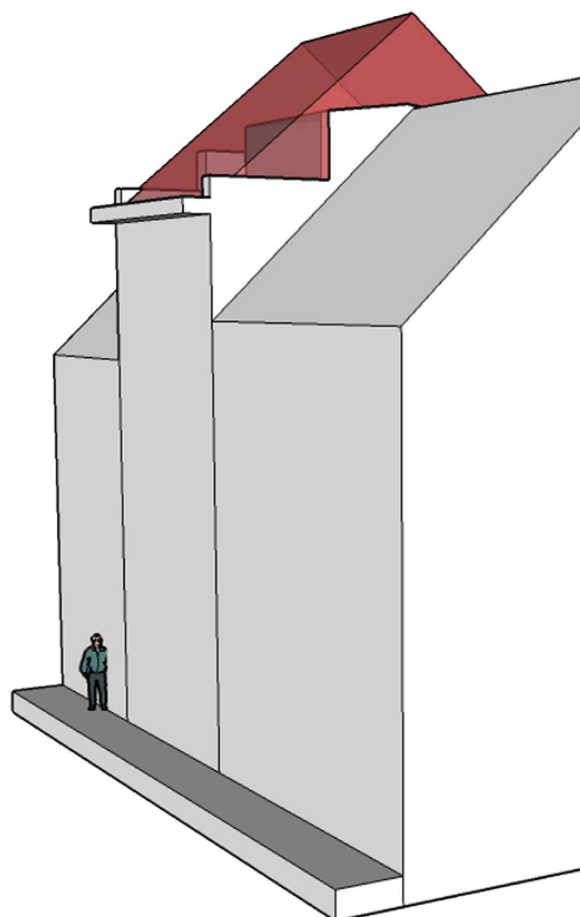
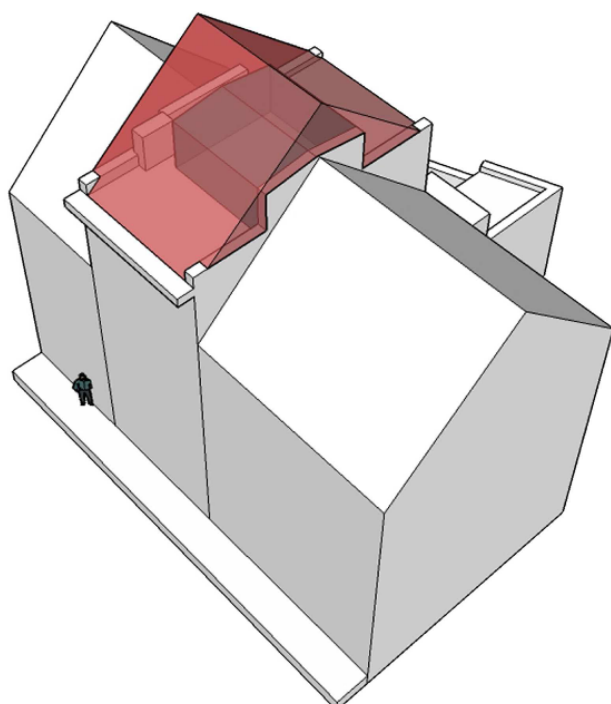
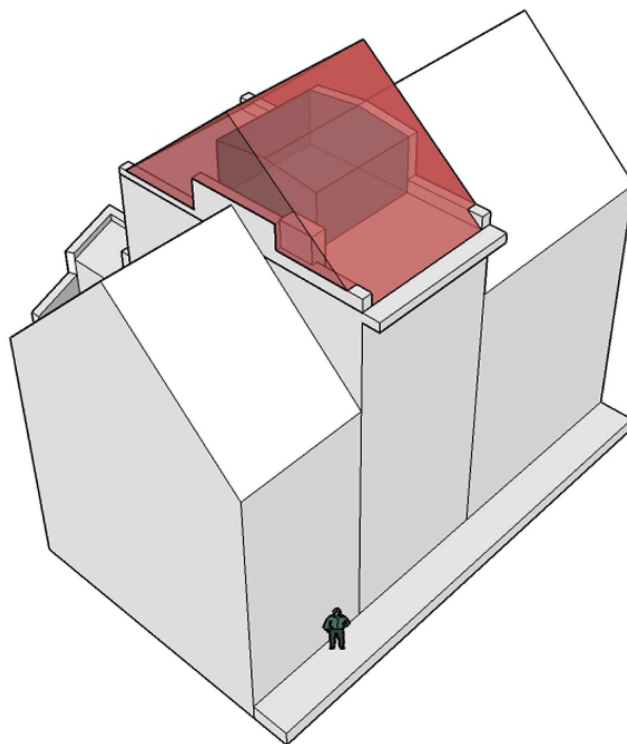
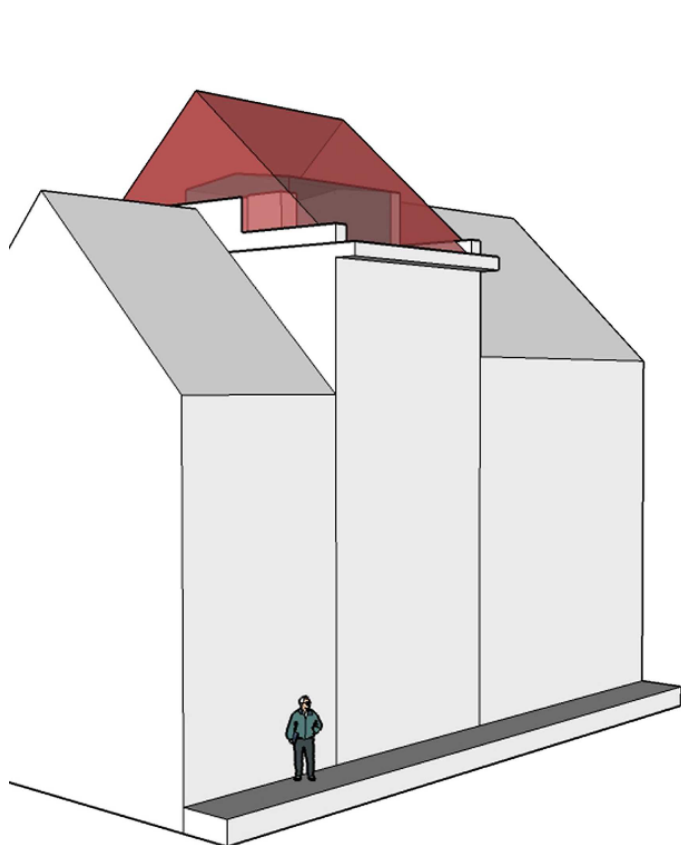
CHAUSSÉE DE WATERMAEL 8. 1160 AUDERGHEM.

EXISTANT



CHAUSSÉE DE WATERMAEL 8. 1160 AUDERGHEM.

PROJETÉ



Bruxelles, le **29/07/2024**

Les demandeurs :

////////////////////////////////////

L'architecte :

Monsieur Gaël de Sauvage
pour AR4U – Architects for you SRL