NOTE EXPLICATIVE - CONSTANT MONTALD

Régularisation et rehausse d'un bâtiment pour passage de 2 à 3 logements.

Avenue Constant Montald, 74 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

- ⇨ *Note complémentaire suite à l'avis de dossier incomplet*
- ⇨ *Note complémentaire suite à l'avis de dossier incomplet du 17/08/26*

OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la transformation et la rehausse d'un immeuble de rapport situé Avenue Constant Montald 74 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, cadastré division 4, section C, n°291v.

Le projet s'inscrit dans la volonté du maître de l'ouvrage d'améliorer les qualités d'habitabilité du bâtiment existant, tout en optimisant son organisation interne et en valorisant son potentiel volumétrique. Il prévoit à la fois une reconfiguration des espaces existants et une rehausse du bâtiment permettant la création d'un logement supplémentaire pour s'y installer.

SITUATION EXISTANTE

Le bâtiment concerné est un immeuble mitoyen datant de 1939, conçu dès l'origine comme un immeuble de rapport. Les renseignements urbanistiques précisent 2 logements reconnus.

Le bâtiment se trouve dans la zone du PPAS N°1 du 09/09/1949.

Développé sur plusieurs niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, un étage et combles), il présente les caractéristiques typiques de ce type de construction de l'époque, tant dans sa volumétrie que dans son organisation intérieure .

Si la structure générale du bâtiment est restée relativement intacte, son organisation ne répond toutefois plus aux standards actuels d'habitabilité.
En effet, la distribution des espaces, les dimensions de certaines pièces ainsi que leur relation aux apports de lumière naturelle apparaissent aujourd'hui inadaptées aux exigences contemporaines.

Par ailleurs, la configuration actuelle ne permet pas de répondre de manière satisfaisante à certaines contraintes réglementaires, notamment en matière de sécurité incendie, de ventilation et de qualité des espaces intérieures.

Les combles, bien que partiellement aménagés, restent sous-exploités en raison de leur configuration, tandis que les niveaux inférieurs présentent une organisation cloisonnée et peu lisible.

Dans ce contexte, une refonte complète de l'organisation des espaces apparaît nécessaire, afin de valoriser le potentiel du bâtiment et de le mettre en conformité avec les normes actuelles.

Enfin, le bâtiment s'inscrit dans un tissu urbain caractérisé par une certaine hétérogénéité des gabarits. Les deux constructions mitoyennes présentent en effet des hauteurs plus importantes, ce qui positionne le bâtiment dans une situation particulière, offrant une opportunité d'évolution volumétrique cohérente avec son environnement immédiat.

Il est à noter que la situation de fait lors de l'achat du bâtiment par ne correspondait déjà pas totalement à la situation de droit.

De plus, certains travaux faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme ont été réalisés de manière anticipée à l'instruction de la demande. La visite organisée en présence de du service de l'urbanisme a permis d'identifié les travaux concernés nécessitant d'être régularisés via la demande de permis :

- *Rehausse du mur mitoyen*
- *Fermeture de la terrasse au R+1*
- *Démolition des allèges des fenêtres en façades arrière*
- *Remplacement des menuiseries extérieures en façade avant et arrière*
- *Aménagement de l'appartement du R+1*

Par la présente, nous sollicitons donc la régularisation de ces travaux dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation des deux appartements existant ainsi que sur la création d'un nouveau logement de type triplex en rehausse.

Les différentes dérogations relatives au projet et aux travaux à régulariser sont sollicités plus loin dans la note explicative.

Note du Maître d'ouvrage

À la suite de la vente de notre appartement, ma compagne et moi avons acquis cette habitation avec l'intention de nous y installer rapidement afin d'en faire notre résidence principale.

Notre projet initial consistait à occuper provisoirement l'appartement situé au premier étage moyennant quelques travaux de rénovation, pendant l'instruction de la demande de permis d'urbanisme. Nous avions donc prévu d'attendre la délivrance du permis avant d'entreprendre les travaux soumis à autorisation.

Toutefois, après la prise de possession du bien, nous avons découvert un état général nettement plus dégradé que celui constaté lors des visites : infiltrations d'eau importantes, menuiseries extérieures fortement détériorées, porte d'entrée ne permettant plus de sécuriser le bâtiment, toiture et charpente en mauvais état ainsi que plusieurs indices laissant craindre la présence de mérule. Il est alors rapidement apparu que l'appartement ne pouvait plus être occupé, même temporairement, dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de salubrité.

Ne disposant plus d'autre logement à la suite de la vente de notre appartement et confrontés à la nécessité de sécuriser le bâtiment afin d'éviter une aggravation de son état, nous avons pris l'initiative de faire réaliser certains travaux repris dans la présente demande de permis d'urbanisme, notamment le remplacement des menuiseries extérieures, la réfection de la toiture, le remplacement de la charpente et le rehaussement du mur mitoyen. Cette décision répondait à des impératifs de sécurité, d'étanchéité et de préservation du bâtiment, tout en évitant la mise en œuvre de solutions provisoires qui auraient dû être démontées quelques mois plus tard.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise une restructuration complète de l'immeuble, accompagnée d'une rehausse, permettant d'augmenter le nombre de logements tout en améliorant leur qualité.

L'intervention consiste à :

- réorganiser l'ensemble des niveaux du bâtiment,
- améliorer les apports de lumière naturelle,
- créer des logements mieux dimensionnés et plus confortables,
- exploiter le volume disponible en toiture par la création d'un niveau supplémentaire.

Le projet prévoit ainsi la création de 3 appartements, répartis sur les différents niveaux du bâtiment et desservis par une circulation commune. La diversité de typologies de logements proposées permet également de rejoindre les objectifs de mixité résidentielle.

La répartition des logements est la suivante :

- Appartement 1 (2 chambres) : sous-sol et rez-de-chaussée (souplex)
- Appartement 2 (1 chambres) : étage R+1
- Appartement 3 (3 chambres) : étages R+2, R+3 et combles (triplex)

Appartement 1

Le premier logement se développe en souplex, reliant le sous-sol et le rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée accueille les espaces de vie, organisés autour d'un volume traversant comprenant le séjour et la cuisine.
Cette configuration permet de maximiser les apports de lumière naturelle et de renforcer la relation avec le jardin situé à l'arrière de la parcelle.

Une première chambre et avec sa salle de bain est également implantée à ce niveau, avec une distribution claire et fonctionnelle.

Un nouvel escalier est créée au centre du plan pour que le niveau inférieur soit intégré au logement et accueille des fonctions complémentaires, comprenant une chambre ainsi qu'un espace polyvalent pouvant être utilisé comme bureau ou espace de loisirs.
Les locaux techniques et annexes sont regroupés de manière rationnelle afin de limiter leur impact sur les espaces de vie.

L'ensemble du logement bénéficie d'une organisation cohérente, permettant de tirer parti des deux niveaux tout en assurant une bonne qualité d'usage.

La petite cours anglaise existante est agrandie afin de permettre un espace extérieur plus confortable devant l'espace polyvalent, tout en permettant une ouverture plus généreuse et un accès direct vers l'extérieur au niveau de la seconde chambre.

Le logement bénéficie également de l'accès au jardin depuis cette même cours anglaise ou depuis la chambre située au rez-de-chaussée.

Appartement 2

Le deuxième logement occupe l'intégralité du premier étage.

Il est conçu comme un appartement une chambre, dont l'organisation a été simplifiée afin d'en améliorer la lisibilité et le confort.

Les espaces de vie sont clairement identifiés et regroupés dans un espace traversant, comprenant un séjour, une salle à manger et une cuisine, tandis que la chambre est implantée de manière à garantir son intimité.

Les sanitaires sont disposés de manière centrale afin d'optimiser les circulations et de limiter les surfaces de dégagement.

L'ancien espace de terrasse sera intégré à la chambre afin de proposer un surface plus confortable. Une nouvelle terrasse est proposée en lien avec le séjour, occupant l'espace disponible entre la façade arrière du bâtiment et le pignon plus profond du bâtiment mitoyen (n°72).

L'agrandissement de la chambre implique une rehausse du mur mitoyen du côté du n°76, d'une hauteur de 1,02m sur une profondeur de 1,30m. (Point faisant l'objet d'une demande de dérogation repris dans le paragraphe correspondant et de la procédure de régularisation)

L'intervention permet ainsi de proposer un logement équilibré et traversant, bénéficiant de proportions améliorées et d'une meilleure habitabilité.

Appartement 3

Le troisième logement se développe sur trois niveaux, sous la forme d'un triplex, comprenant les étages R+2, R+3 et les combles.

Le niveau R+2 accueille principalement les espaces de nuit, comprenant plusieurs chambres ainsi que les sanitaires (salle de bain, WC séparé, buanderie).
Une terrasse est aménagée en façade arrière dont la profondeur est alignée au bâtiment mitoyen le plus profonds, offrant un espace extérieur privatif et contribuant à la qualité du logement.

La réalisation de la terrasse implique une rehausse du mur mitoyen du côté du n°76, d'une hauteur de 2,78m sur une profondeur de 0,51m.

Le niveau R+3, créé dans le cadre de la rehausse, est dédié aux espaces de vie.
Il comprend un séjour, une salle à manger et une cuisine, organisés dans un volume généreux bénéficiant d'une hauteur plus importante au niveau de la cuisine, possible grâce à la création de la lucarne et à l'interruption du plancher des combles.

Les combles viennent compléter le logement en accueillant une 3e chambre, permettant de valoriser pleinement le volume sous toiture. Un accès vers une deuxième terrasse est possible à ce niveau. Un recul de 1,9m par rapport au n°76 est prévu afin d'être conforme au code civil.

La diagonale crée au niveau de la façade permet de gagner de la superficie tout en respectant les alignements aux bâtiments mitoyens.

Cette organisation en triplex permet de proposer un logement de qualité, tirant parti de la rehausse pour offrir des espaces lumineux, généreux et variés.

Parties communes

Les communs sont organisés de la sorte :

- Sous-sol : On retrouve le local compteur, le local poubelles, ainsi que le local entretien
- Rez-de-chaussée : On retrouve un espace vélo à l'entrée du bâtiment permettant la suspension d'au minimum 1 vélo par appartement

Nous avons pris le parti de positionner l'espace vélo au plus proche de l'entrée malgré que celui-ci ne soit pas « fermé ». Il s'agit d'un espace fonctionnel et accessible aménagé pour une utilisation simple. Le système de rack suspendu permet également l'utilisation de la zone pour des poussettes ou autres. Dans ce sens, nous ne sollicitons pas de dérogation au titre 2 du RRU.



Image utilisation projetée

- R+1 : La cage d'escalier commune dessert l'appartement 2 au R+1 , et se retrouve privatisée à partir de ce niveau pour l'appartement 3.

Façades et volumétrie

La rehausse du bâtiment est conçue de manière à proposer une intégration cohérente dans le tissu urbain existant. Elle s'aligne sur le gabarit du bâtiment mitoyen situé au n°72, tout en veillant à ne pas dépasser de plus de 3 mètres son profil, assurant ainsi une transition cohérente entre les différents volumes bâtis.

Le niveau de corniche projeté se situe à 11,92 m, ce qui est conforme aux prescriptions du PPAS (>13m) et garantit une intégration maîtrisée dans le front bâti. La corniche existante est maintenu et sera rénovée, cela afin de garder la lecture de la façade existante et permettre l'assise de la rehausse.

Une lucarne est aménagée entre le dernier niveau et le versant de toiture, afin de valoriser les espaces sous combles.
Un léger dépassement est prévu à cet endroit, permettant d'offrir des hauteurs sous plafond plus confortables et d'améliorer la qualité des espaces intérieurs tout en restant dans la zone des 2m autorisée par le RRU.

La lucarne fait également moins des 2/3 de la façade et se trouve à plus d'1m des pignons latéraux comme repris au PPAS N°1.

Cette intervention s'inscrit dans une logique de continuité avec la volumétrie initiale du bâtiment, qui présente une toiture de type mansardée intégrant une lucarne.
Le projet réinterprète ainsi cet élément architectural de manière contemporaine, tout en respectant l'identité du bâtiment.

Il s'agit également d'un élément que l'on retrouve fréquemment dans les différentes typologies de bâtiment de la rue.

La composition de la façade avant est retravaillée de manière à assurer une cohérence d'ensemble. L'alignement des baies s'organise en lien avec la lucarne, tout en conservant un rythme vertical en continuité avec les divisions des châssis des niveaux inférieurs.

La lucarne est par ailleurs implantée en respectant les prescriptions du PPAS, notamment en étant reculée de plus de 1 mètre par rapport aux limites mitoyennes, garantissant ainsi une implantation conforme et limitant les impacts visuels et les vues directes vers les parcelles voisines.

En façade arrière, les ouvertures existantes aux étages inférieurs sont adaptées et agrandies afin d'améliorer l'apport de lumière naturelle et la relation avec les espaces extérieurs. Les interventions restent toutefois mesurées, afin de préserver l'équilibre général de la façade.

La rehausse du R+2 et R+3 se font dans le même plan que la façade arrière. Les dimensions et divisions des fenêtres sont organisées de façon à préserver les alignements.

Le volumes des combles et lui en retrait afin de dégager un espace pour la terrasse et respecter la volumétrie réglementaire par rapport au RRU.

Matériaux de façades

Les matériaux projetés s'inscrivent dans une volonté de continuité avec l'existant pour la façade avant, tout en intégrant des éléments contemporains pour les nouvelles interventions. La façade arrière est unifiée à l'aide de matériaux simples.

Façade à rue

- Façade en briques rouges conservée
- Soubassement en pierre bleue
- Nouveaux châssis en PVC teinte sombre (noir) pour les interventions contemporaines
- Corniches et éléments de rive de couleur sombre (noir)
- Toiture en tuiles rouges
- Lucarne en bardage métallique type zinc (teinte sombre) , y compris face latérale
- Éléments de descente d'eaux pluviales en zinc de teinte sombre (noir)

Façade arrière

- Façade en crépis sur isolant de couleur blanche
- Châssis en PVC teinte sombre (noir)
- Garde-corps en verre ou en ferronnerie métallique de teinte sombre
- Seuils en aluminium de teinte sombre
- Rives en aluminium de teinte sombre
- Descentes d'eaux pluviales en zinc de teinte sombre

Le nouveau pignon côté n°76 sera enduit avec une cimentage de teinte gris moyen.

DEROGATIONS

Le projet déroge à certaines dispositions du Titre I et VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment en ce qui concerne :

- la profondeur de construction,
- la hauteur du bâtiment au droit de l'extension
- *L'absence de nouvelle place de parking*

Dérogation Titre I à l'article 4 et 6 – Profondeur de la construction & hauteur de la toiture

La dérogation concerne :

1) La fermeture de la terrasse au niveau de la chambre de l'appartement 2 au R+ (Travaux déjà réalisés, faisant l'objet de la demande de régularisation).
2) L'isolation de la façade arrière.

⇨ L'extension existante du bâtiment étant déjà la plus profonde par rapport aux bâtiments mitoyens, toute modification de sa profondeur constitue une dérogation à l'article 4.

⇨ Il est à noter que cette modification ne modifie par l'emprise au sol du bâtiment, ne concerne que le niveau R+1, et que le mur mitoyen est déjà présent à ce niveau. Une rehausse d'environ 1m² est nécessaire pour la prolongation de la toiture et la fermeture de la façade.

3) L'étage des combles

⇨ malgré la diagonale de la façade du dernier niveau, le volume se trouve légèrement dans la zone de recul des 3m permettant une profondeur plus importante, de l'ordre de 1m2, considérant que le bâtiment n°76 n'a aucune profondeur à ce niveau

Dérogation Titre VIII à l'article 6 – Nombre d'emplacements de parcage

L'ajout d'une nouvelle unité de logement se faisant sous forme de rehausse d'une construction existante, il n'est donc pas possible d'intervenir sur le bâtiment afin d'y installer des places de parcage. Le bâtiment existant ne présente pas non de place de parcage pour les deux logements existant. L'augmentation d'une unité de logement ne nous semble pas impacter de manière significative le stationnement dans la rue.

Aussi, à la relecture de l'article, nous nous posons la question de la pertinence de cette dérogation, car le champs d'application de l'article reprend ces informations :

ARTICLE 5 **CHAMP D'APPLICATION**

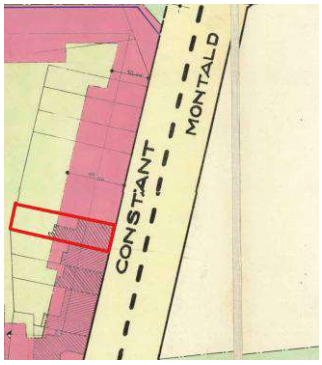
Le présent chapitre s'applique lors de la construction ou re-construction de tout immeuble à logements multiples. Il ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante, même en cas de changement de destination ou de changement du nombre de logements.

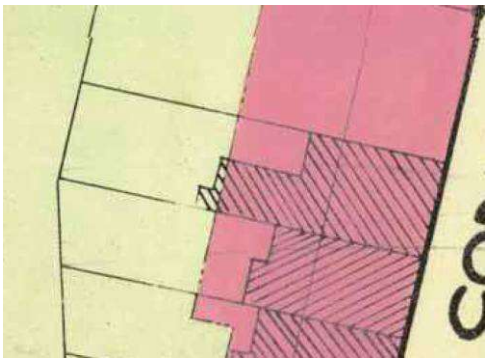
Il nous semble donc être hors du champs d'application de l'article en question.

Le projet déroge à certaines prescriptions du PPAS n°1, notamment en ce qui concerne :

1) *La profondeur de la construction*

La profondeur maximale reprise au plan du PPAS n°1 est 15m. La profondeur en situation de droit du bâtiment est de 15,70m. La situation existante présente une profondeur de 15,84m. La profondeur projetée du bâtiment est de 15,99m.
Il est à noter que sur le plan du PPAS, l'emprise du bâtiment est reprise et est déjà plus profonde que la zone des 15m. Ce qui laisse penser que les prescriptions ont été réalisées après la construction du bâtiment.





2) *La pente de toiture*

Les prescriptions du PPAS indique un pente de toiture de 40° à 50°. La nouvelle toiture de projet présente une pente de 35° car celle-ci vient s'aligner avec la pente du bâtiment mitoyen (N°72).
Nous sollicitons donc la dérogation pour ce point.

3) *Le revêtement de la lucarne*

Même si le PPAS ne reprend pas de prescriptions particulières concernant la matérialité des lucarnes, nous sollicitons la dérogation pour son revêtement en zinc de teinte foncé, étant donné que le matériaux n'est pas non plus repris explicitement dans les matériaux autorisés.

4) *Surface de la lucarne*

Une indication de maximum 1/6 de la surface du versant est reprise dans les prescriptions concernant les lucarnes, même si cette indication nous semble vague car ne précise pas s'il s'agit de la surface frontale ou de toiture, nous sollicitions la dérogation pour la lucarne car elle représente 1/4 de la surface du versant, on considérant sa surface de toiture.
Surface toiture lucarne = 6m²
Surface versant = 24m²