

**ADRESSE**

Rue Gratès 82
1170 Watermael-Boitsfort

TELEPHONE

0472/95.29.45

ADRESSE ELECTRONIQUE

sebastien coppens@me.com

Note explicative

Demande de permis modificatif d'urbanisme

Transformation et rénovation d'un immeuble mixte composé d'une unité HORECA au rez-de-chaussée et d'un logement en triplex du 1^{er} au 3^{ème} étage sis Place A. Payfa-Fosseprey 2 1170 Watermael-Boitsfort sur la parcelle cadastrée Div2 Section E N°266g4

1. Objet de la demande

La présente demande porte sur un **permis modificatif d'urbanisme**, introduit à la suite du permis d'urbanisme délivré le **03 juin 2024**

(réf. communale : PU/31870-24 – réf. régionale : 17/AFD/1930332).

La présente demande vise à introduire certaines adaptations au projet autorisé, sans remise en cause de ses principes fondamentaux, afin d'optimiser la cohérence architecturale, la qualité spatiale et la conformité technique du projet.

2. Contexte général du bâtiment

L'immeuble concerné est un bâtiment mixte comprenant :

- une affectation **HORECA** au rez-de-chaussée et partiellement au premier étage,
- un logement aux étages supérieurs (accessible via une servitude de passage au n°4)

Le permis octroyé en juin 2024 avait pour objectifs principaux :

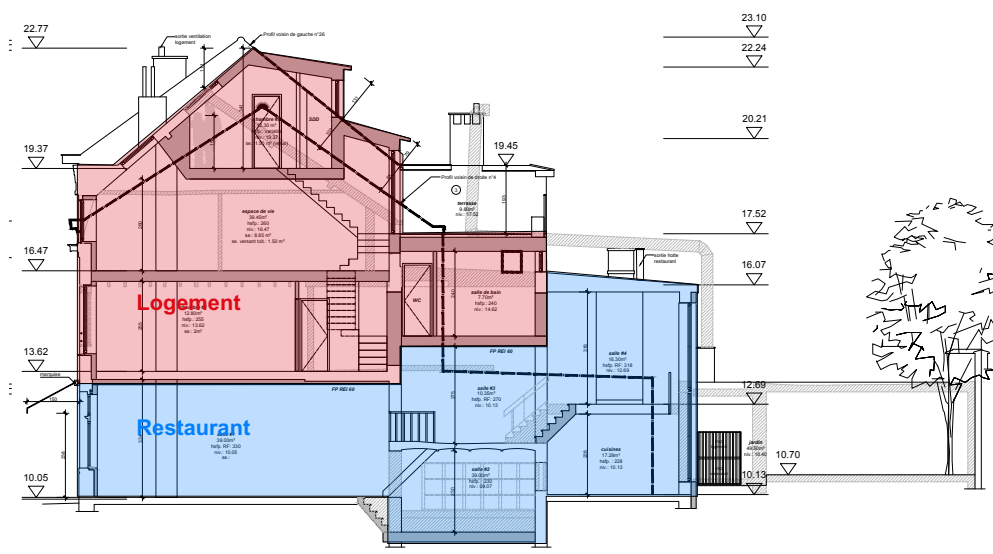
- la rationalisation des volumes arrière,
- la démolition des annexes existantes,
- l'amélioration des conditions d'habitabilité du logement,
- la restauration qualitative de la façade à rue,
- l'amélioration de la perméabilité de la parcelle.

La présente demande modificative s'inscrit dans la continuité de ces objectifs.

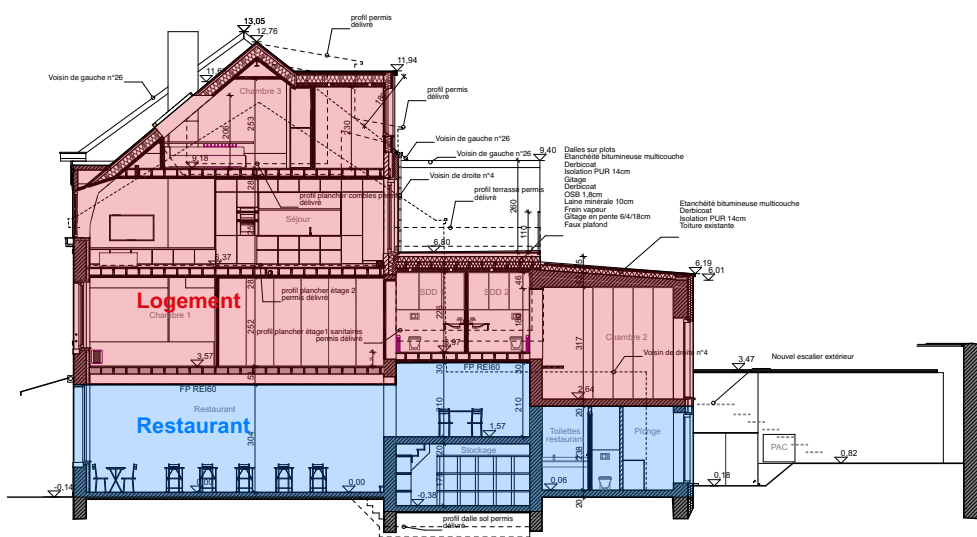
3. Description et motivation des modifications sollicitées

Le projet ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 03 juin 2024 constituait une base qualitative cohérente. Toutefois, lors de la reprise du projet par le nouveau maître d'ouvrage et après analyse approfondie de la structure existante, plusieurs éléments se sont révélés partiellement incompatibles avec l'organisation constructive du bâtiment ainsi qu'avec une exploitation rationnelle et qualitative du programme HORECA.

La présente demande modificative ne remet pas en cause les principes urbanistiques validés, mais vise à simplifier le projet, améliorer sa cohérence structurelle et optimiser la qualité des espaces tant pour l'activité commerciale que pour le logement.



Coupe permis délivré - affectations



Coupe projetée - affectations

La coupe du permis délivré renseignant les affectations, comparée à la coupe de la situation projetée reprenant les nouvelles affectations, illustre la simplification et la rationalisation du projet.

3.1. Adaptation du programme HORECA

La première évolution majeure concerne la simplification de l'activité HORECA. Le nombre de couverts est volontairement réduit, passant de 46 à environ 30 couverts. Cette diminution permet d'améliorer la qualité du service, le confort des usagers et la lisibilité des circulations internes, tout en réduisant la pression d'occupation sur le bâtiment.

L'organisation intérieure est repensée afin d'assurer un fonctionnement plus rationnel.

- Deux sanitaires séparés sont prévus pour la clientèle, accompagnés d'un large lavabo commun et d'une table à langer.
- La cuisine est organisée de manière centrale dans la grande salle afin d'améliorer la cohérence fonctionnelle, tandis qu'un espace distinct est dédié à la plonge en façade arrière donnant sur le jardin.
- Un vestiaire pour le personnel ainsi que des espaces de stockage adaptés sont intégrés au projet.
- Un volume suffisant est également prévu pour l'installation d'une chambre froide conforme aux exigences d'exploitation.
- La sortie de hotte du restaurant est prolongée jusqu'en toiture du volume principal, plutôt qu'au niveau R+1, afin d'améliorer son intégration technique et limiter les nuisances potentielles.

Par ailleurs, l'activité HORECA est désormais limitée au rez-de-chaussée, ce qui simplifie considérablement le compartimentage incendie et clarifie la séparation fonctionnelle entre activité commerciale et logement.

3.2. Amélioration qualitative du logement

Le logement fait également l'objet d'une rationalisation importante. La circulation intérieure est simplifiée afin d'optimiser les surfaces utiles et d'améliorer la qualité des chambres et du séjour.

- Les deux chambres situées en façade avant, qui ne bénéficiaient pas d'un éclairage naturel suffisant au regard des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), sont fusionnées en une seule chambre de plus grande dimension. Cette modification permet de respecter pleinement les exigences d'éclairage naturel.
- Une salle initialement destinée à l'HORECA au premier étage est supprimée afin de permettre l'aménagement d'une chambre en façade arrière bénéficiant d'une vue directe sur le jardin.
- Cette chambre dispose désormais d'un accès direct vers l'extérieur grâce à l'ajout d'un escalier extérieur.
- L'accessibilité à la terrasse du deuxième étage est également améliorée depuis le séjour par le déplacement de l'espace de circulation.
- Au troisième étage, la structure est simplifiée, ce qui permet de rationaliser les volumes de toiture. Le projet aboutit à une toiture à deux versants dont tout le versant arrière s'aligne sur le voisin de gauche (n°26). Une lucarne centrale en zinc, d'une largeur inférieure aux deux tiers de la façade, est intégrée dans une composition sobre et cohérente avec le contexte bâti.

3.3. Isolation et continuité de l'enveloppe

Le projet vise une amélioration significative des performances énergétiques. L'ensemble du bâtiment est isolé dans la mesure du possible.

- le volume de la chambre en façade arrière au premier étage, la toiture existante est isolée par 14 cm de PUR. Afin d'assurer la continuité de l'isolation et l'intégration d'un chéneau de récolte des eaux pluviales, un profil de rive est prévu, relevé de 18 cm par rapport à la situation existante.

Cette adaptation entraîne une légère augmentation de la hauteur de l'annexe, nécessitant une dérogation au RRU – Titre I, Article 8 (Hauteur). Cette dérogation est strictement motivée par la nécessité d'assurer une continuité de l'enveloppe isolante et de répondre aux exigences énergétiques actuelles.

L'impact volumétrique demeure limité et proportionné à l'objectif poursuivi.

3.4. Escalier extérieur et accès au jardin

Un escalier extérieur est créé entre le logement du premier étage et le jardin.

Cet escalier répond à plusieurs objectifs :

- permettre au logement de bénéficier réellement du jardin ;
- compenser l'exiguïté de l'accès existant via le rez-de-chaussée, rendu extrêmement réduit en raison de la servitude et de l'isolation du volume annexe ;
- offrir une issue de secours complémentaire.

L'escalier sera réalisé en structure légère et la plus transparente possible, afin de ne pas réduire la luminosité des espaces du restaurant en façade arrière. Il est composé d'un palier et de six marches. Le palier est conçu de manière à permettre le passage ponctuel du personnel HORECA en dessous. L'escalier constituera un lieu de passage très ponctuel et ne peut en aucun cas être assimilé à une terrasse, telle que celle du voisin n°4, qui dispose d'une terrasse couvrant l'intégralité du fond de parcelle sur la toiture de son annexe d'un niveau.

Il est implanté à 1,93 m de la limite mitoyenne du voisin n°26 et à 3,22 m de la limite mitoyenne du voisin n°4, respectant les dispositions du Code civil en matière de vues droites. La cour et le jardin sont enclavés entre des murs de clôture dépassant 3 m de hauteur, rendant l'ouvrage peu visible depuis les propriétés voisines.

Si l'escalier est considéré comme une installation fixe, une dérogation au RRU – Titre I, Article 4 (Profondeur) pourrait être requise, le pied de l'escalier étant situé au-delà des 3/4 de la profondeur de parcelle.

Une éventuelle dérogation à l'Article 8 (Hauteur) pourrait également être discutée. Ces écarts restent toutefois limités et justifiés par la nécessité fonctionnelle et l'absence d'impact significatif sur le voisinage.

3.5. Façades et volumétrie

En façade avant, la modification principale concerne la teinte du cimentage, qui passe d'un ton blanc à un ton ocre, en cohérence avec l'expression historique du bâtiment. Le soubassement en pierre sablée est maintenu. Les fenêtres du premier étage sont légèrement agrandies comme dans le permis délivré en hauteur afin de préserver les alignements et d'améliorer l'apport de lumière naturelle.

En façade arrière, la façade du séjour au deuxième étage est adaptée : deux baies sont remplacées par une large baie vitrée, améliorant la luminosité et les vues. La façade sera réalisée en briques de récupération, en harmonie avec le mur mitoyen de l'annexe R+2 du voisin n°26.

La toiture arrière est adaptée pour s'aligner sur le voisin de gauche, garantissant une cohérence volumétrique conforme au RRU.

3.6. Terrasse et toiture verte

Le garde-corps de la terrasse est conçu de manière à intégrer la bande de toiture verte non accessible.

Cette bande végétalisée présente une largeur de 190 cm, dimension spécifiquement déterminée afin de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues droites et d'éviter toute situation assimilable à une plateforme de séjour en limite de propriété.

Cette zone n'a aucune vocation d'être accessible. L'accès est exclusivement limité à l'entretien de la toiture végétale, lequel intervient de manière ponctuelle, à raison de trois à quatre interventions par an.

Par ailleurs, le garde-corps périphérique constitue un dispositif de protection collective actif et permanent contre les chutes, conforme aux principes généraux de sécurité, et présente une solution nettement plus appropriée qu'un dispositif individuel passif de type ligne de vie, qui supposerait l'intervention d'opérateurs équipés et ne garantirait pas une protection permanente.

Le projet privilégie ainsi une approche cohérente combinant respect des dispositions civiles relatives aux vues, absence d'usage de séjour avec la mise en place d'une toiture verte en zone sensible et sécurisation optimale des interventions d'entretien.

3.7. Sécurité incendie

Le projet reprend les principes validée par l'avis favorable du SIAMU (réf. T.1982.0972/36) et, de surcroît :

- Le compartimentage est simplifié du fait de la limitation de la fonction HORECA au rez-de-chaussée.
- L'escalier extérieur constitue une issue supplémentaire pour le logement.

3.8. Éléments nécessitant une demande de permis

Les modifications apportées au projet initialement autorisé et nécessitant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme modificatif sont les suivantes :

- Changement de teinte du cimentage en façade avant (passage d'un ton blanc à un ton ocre).
- Modification des escaliers intérieurs entre :

- le 1er et le 2e étage ;
 - le 2e et le 3e étage.
- Adaptation de certaines baies dans des murs porteurs.
 - Modification de certaines trémies dans les planchers (2^{ème} et 3^{ème} étage).
 - Adaptation du plancher et de la structure des combles afin de simplifier l'organisation spatiale et structurelle.
 - Abaissement du niveau de la terrasse au 2e étage.
 - Rehausse de la rive de l'annexe en façade arrière de 18 cm afin de permettre l'isolation et la gestion des eaux pluviales.
 - Création d'un escalier extérieur reliant le logement du 1er étage au jardin.
 - Remplacement de deux baies en façade arrière au 2e étage par une large baie vitrée.
 - Modification du versant de toiture arrière afin d'aligner tout le pan de toiture sur celui du voisin n°26.
 - Intégration d'une lucarne en zinc d'une largeur de 292 cm en toiture arrière.
 - Maintien de la dalle de sol existante de la cave à vin (absence d'abaissement du niveau de sol initialement demandé).
 - Modification des dimensions des compartimentages intérieurs.
 - Modification très succincte des dimensions des baies en façade arrière au rez-de-chaussée et au premier étage, afin de mieux s'adapter à l'aménagement intérieur.

4. Cadre urbanistique et écarts

Le projet sollicite 3 écarts limités et proportionnés au regard du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU – Titre I).

4.1. Dérogation à l'article 4, §1er, 1° – Profondeur (escalier extérieur)

L'article 4 §1er, 1° du RRU impose que la profondeur maximale hors-sol ne dépasse pas les trois quarts de la profondeur du terrain, mesurée dans l'axe médian.

Le pied de l'escalier extérieur se situant au-delà de cette limite théorique, une dérogation est sollicitée à ce titre.

4.2. Dérogation à l'article 8 – Hauteur (escalier extérieur)

Une dérogation à l'article 8 du RRU – Titre I est également considérée, dans l'hypothèse où l'escalier serait assimilé à une construction dont la hauteur

dépasserait la moyenne des hauteurs des constructions environnantes (sans considérer les murs séparatifs).

Motivation des dérogations relatives à l'escalier

Un escalier extérieur est aménagé entre le logement du premier étage et le jardin.

Il ne s'agit pas d'un espace de séjour, mais d'un simple dispositif de liaison verticale, destiné à permettre une connexion directe et naturelle entre l'habitation et le jardin.

Cet ouvrage répond à plusieurs objectifs essentiels :

- permettre au logement de bénéficier pleinement du jardin ;
- pallier l'exiguïté de l'accès existant via le rez-de-chaussée, devenu particulièrement contraint en raison de la servitude et de l'isolation du volume annexe ;
- offrir une issue de secours complémentaire, améliorant la sécurité générale du logement.

L'escalier sera réalisé en structure légère et ajourée, dans une recherche assumée de discrétion et de transparence. Son dessin vise à préserver la luminosité des espaces du restaurant situés en façade arrière et à limiter toute présence visuelle excessive dans l'intérieur d'îlot.

Il se compose d'un palier et de six marches ; le palier est dimensionné de manière à permettre le passage ponctuel du personnel HORECA en dessous, sans entrave.

Son usage restera strictement fonctionnel : il constitue un simple cheminement, un élément de transition entre deux niveaux, et ne peut en aucun cas être assimilé à une terrasse ou à un espace de séjour.

À titre comparatif, le voisin n°4 dispose d'une terrasse occupant l'intégralité du fond de parcelle au premier étage sur la toiture de son annexe d'un niveau, situation dont l'impact spatial et urbanistique est sans commune mesure avec celui du présent ouvrage.

Implanté à 1,93 m de la limite mitoyenne du n°26 et à 3,22 m de celle du n°4, l'escalier respecte les prescriptions du Code civil relatives aux vues droites. La cour et le jardin sont en outre enclavés entre des murs de clôture excédant 3 mètres de hauteur, rendant l'ouvrage très peu perceptible depuis les propriétés voisines.

L'écart sollicité demeure limité, ponctuel et proportionné.

Il ne génère ni volume fermé supplémentaire, ni emprise bâtie significative, ni atteinte à l'ensoleillement ou à la qualité de l'intérieur d'îlot.

L'esprit des dispositions du RRU, visant la préservation de l'harmonie volumétrique et du bon aménagement des lieux, est pleinement respecté.

4.3. Dérogation à l'article 8 – Hauteur (rehausse de la rive arrière)

Une dérogation à l'article 8 du RRU – Titre I est également sollicitée en raison de la rehausse de la rive du volume arrière projeté, dont la hauteur est supérieure de 18 cm à celle autorisée dans la situation existante et dans le permis délivré.

Motivation de la dérogation relative à la rive

Le projet s'inscrit dans une démarche cohérente et responsable d'amélioration substantielle des performances énergétiques du bâtiment existant.

Dans un contexte où la rénovation du bâti constitue un enjeu majeur de transition environnementale, l'intervention proposée vise à assurer une isolation complète et continue de l'enveloppe, condition indispensable à l'efficacité réelle des travaux entrepris.

La toiture du volume arrière est isolée au moyen de 14 cm de PUR. Afin d'assurer la continuité thermique et d'intégrer correctement un chéneau de récolte des eaux pluviales, un profil de rive est prévu, entraînant un rehaussement de 18 cm.

Il s'agit exclusivement d'une adaptation constructive rendue nécessaire par l'épaisseur de l'isolant et par la gestion cohérente des eaux pluviales.

La variation de hauteur demeure modeste et s'inscrit dans l'épaisseur constructive normale d'une toiture isolée contemporaine.
À l'échelle de l'îlot, cette modification reste imperceptible dans la lecture générale du bâti.

Elle ne modifie pas substantiellement le gabarit, ne génère aucun volume exploitable supplémentaire et n'altère ni la qualité de l'intérieur d'îlot ni les conditions du voisinage.

4. Conclusion générales

La présente demande de permis modificatif ne procède ni d'un changement de cap ni d'une remise en cause du permis délivré en juin 2024. Elle s'inscrit au contraire dans une démarche de clarification, de simplification et d'amélioration qualitative du projet initial.

Les adaptations proposées résultent d'une analyse approfondie de la structure existante et de l'usage réel du bâtiment. Elles visent à assurer une cohérence constructive accrue, une meilleure lisibilité des affectations et une optimisation des conditions d'exploitation tant pour le logement que pour l'activité HORECA.

Le projet modificatif présente plusieurs améliorations objectives :

- une réduction de l'intensité d'exploitation commerciale ;
- une simplification du compartimentage incendie ;
- une amélioration sensible de la qualité d'habitation ;
- une rationalisation des circulations intérieures ;
- un renforcement significatif des performances énergétiques ;
- une meilleure intégration volumétrique en façade arrière.

Pour toutes ces améliorations ont motivés la nécessité d'introduire un permis modificatif afin de répondre au principe du bon aménagement des lieux.

Les écarts identifiés au regard du RRU sont limités, précisément circonscrits et proportionnés aux objectifs poursuivis. Ils ne génèrent aucune augmentation substantielle de volume habitable, ne créent aucune densification excessive et n'altèrent ni l'équilibre de l'îlot ni les conditions de voisinage.

La rehausse ponctuelle liée à l'isolation relève d'une nécessité technique et environnementale. L'escalier extérieur constitue un élément de liaison fonctionnel, léger et discret, dont l'impact urbanistique demeure très marginal.

Sébastien Coppens

Architecte