

# EXTENSION EN TOITURE D'UN IMMEUBLE DE LOGEMENTS POUR TRANSFORMATION D'UN APPARTEMENT EN DUPLEX

Square des Cicindèles 9 à 1170 Watermael-Boitsfort  
Cadastré : 2<sup>ème</sup> division, section E, n° 21652

## NOTICE EXPLICATIVE JOINTE A LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

### Contexte urbanistique et environnemental

L'immeuble concerné est un bâtiment d'angle datant de la fin du XX<sup>e</sup> siècle, situé au n° 9 du Square des Cicindèles. Il se compose d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'une toiture plate avec un débord d'environ 40 cm. L'appartement faisant l'objet de la présente demande est situé au troisième et dernier étage. Le maître de l'ouvrage possède également une cave en sous-sol, une buanderie et un garage au rez-de-chaussée, qui ne sont pas concernés par la présente demande.

Le rez-de-chaussée présente un soubassement en pierre bleue et un parement en pierre de schiste sur toute la hauteur. A partir du premier étage la plupart des façades à rue sont en saillie (75cm du côté rue d'archives et de 56cm du côté du square). Les ouvertures, de modules similaires et dotées d'encadrements en briques, composent un rythme régulier qui participe à l'identité architecturale de l'immeuble.

Le permis d'urbanisme porte sur la transformation de l'appartement existant situé au troisième étage en un duplex, par la création d'une extension en toiture. Aucun changement d'affectation n'est prévu. Le projet vise à préserver et respecter le bâti existant ainsi que son identité architecturale. Les caves en sous-sol, la buanderie et le garage au rez-de-chaussée ne font pas objet de la présente demande.

Les plans d'archives datés de 1971 sont joints à la demande. Les documents graphiques et administratifs établis dans le cadre de cette demande sont dressés sur base de la situation de droit et projetée.

### Contexte architectural et description des travaux envisagés

#### *Programme*

L'intervention prévoit la réalisation d'une extension en toiture, afin de transformer l'appartement existant du troisième étage en un duplex comprenant quatre chambres.

La réorganisation intérieure vise à améliorer la qualité et la fonctionnalité des espaces. Les pièces de vie (séjour, cuisine, salle à manger) sont transférées au niveau supérieur, dans l'extension du 4<sup>e</sup> étage, et s'ouvrent sur une terrasse attenante à la cuisine, dotée d'une pergola en bois clair. Les chambres, ainsi qu'un bureau et un atelier, sont aménagés au niveau inférieur (3<sup>e</sup> étage).

La volumétrie du projet a été soigneusement étudiée afin de limiter son impact sur le voisinage immédiat. Des références de projets similaires dans le quartier ont guidé cette réflexion, notamment ceux situés au Square des Cicindèles n°16 (transformation complète) et à l'avenue du Cor de Chasse n°2.

Ci-dessous quelques images illustrant la dynamique de traitement des extensions en toiture sur des bâtiments d'angle dans le quartier :



*extension square des Cicindèles*



*extension avenue Cor de Chasse*



*photo montage du projet objet de la demande*

L'implantation de l'extension respecte l'harmonie des gabarits voisins. Elle a été reculée par rapport au bâtiment le plus bas (côté square) afin d'assurer une transition volumétrique douce. Le projet entraîne une modification du profil mitoyen de la rue des archives, avec une réhausse de 325cm.

Le dessin des ouvertures de l'extension sur les deux façades principales reprend le même langage modulaire que celui de l'existant, assurant ainsi une intégration harmonieuse. Un encadrement en briquettes est proposé pour la volumétrie du 4<sup>e</sup> étage, en écho à ceux déjà présents sur le bâtiment existant.

### ***Enveloppe du bâtiment***

Les travaux prévus visent à améliorer sensiblement le confort intérieur tout en respectant l'esthétique et le caractère architectural du bâtiment.

- ***Murs et toitures***

Les nouvelles maçonneries de l'extension seront isolées avec de l'EPS. Un parement en brique sur isolant est prévu, de teinte et dimension similaire à celles de la façade existante.

La toiture plate existante sera isolée et l'étanchéité refaite.

La nouvelle toiture plate de l'extension sera également isolée conformément aux prescriptions PEB.

- ***Menuiseries extérieures***

Les châssis du 3<sup>ème</sup> étage seront conservés.

Les nouveaux châssis de l'extension seront en aluminium, teinte gris anthracite (similaire à l'existant). Les vitrages seront à double vitrage à basse émissivité, (U 1.0 W/m<sup>2</sup>K).

- *Installations Techniques*

Renouvellement partiel du réseau électrique

Maintien et prolongation du réseau de chauffage existant ;

Renouvellement de la majorité des équipements sanitaires ;

Installation d'un système de ventilation de type D, conforme aux prescriptions PEB ;

***Prévention incendie***

Une surveillance des voies d'évacuation dans les zones communes sera installée. Cela se traduit par l'installation d'une détection incendie autonome suivant la norme NBN EN 14604, éclairage de sécurité et signalisation et pictogrammes, extincteurs type 6kg AB.

**Dérogations demandées**

Le projet sollicite les dérogations suivantes au RRU :

- *Titre I, article 4 et 6 du règlement régional d'urbanisme (profondeur et hauteur de l'extension)* :
  - L'extension dépasse la hauteur du voisin le plus haut (à même hauteur que l'immeuble concerné) de 3,25 m, afin de permettre l'isolation de la toiture existante et de garantir une hauteur sous plafond de minimum 2,50 m.
  - La profondeur de l'extension est supérieure de 2,97 m à celle du voisin situé rue des Archives.
- *Titre II, chapitre 2 article 10 du règlement régional d'urbanisme (éclairage naturel)* :
  - La chambre 2, pièce inchangée dispose d'une superficie d'éclairage de 2,80m<sup>2</sup> pour une surface au sol de 21,05m<sup>2</sup>. Cette pièce est située en façade à rue, vu la typologie de la celle-ci, il est esthétiquement impossible d'améliorer la situation existante.
  - La chambre 4, nouvelle pièce créée (initialement le séjour) dispose d'une superficie d'éclairage de 2,10m<sup>2</sup> pour une surface au sol de 15,20 m<sup>2</sup>.  
Bien que la surface vitrée soit inférieure au ratio de 1/5, l'orientation Nord-Est de la baie vitrée ainsi que la hauteur de la baie par rapport à la rue assure un éclairage naturel constant et satisfaisant.