Transformation d'une maison unifamiliale par la création d'un volume bâti en surélévation au deuxième étage, avec intégration d'une verrière, la création d'une lucarne, et la régularisation de la situation existante de la façade avant au regard des plans du permis de bâtir de 1909.

Rue des Trois Tilleuls, 25 – 1170 Watermael-Boitsfort

Note explicative

1. Objet de la demande

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation et la régularisation d'une maison unifamiliale par :

- la création d'un volume bâti en surélévation au deuxième étage, au droit de la terrasse existante en façade arrière, avec intégration d'une verrière ;
- la création d'une lucarne en toiture afin de permettre l'aménagement des combles ;
- la réorganisation des espaces intérieurs du deuxième étage, notamment par l'aménagement de la chambre et par la création d'une nouvelle salle de bain ;
- la régularisation de la situation existante de la façade avant, sans intervention sur celle-ci.

Le projet vise à améliorer les conditions d'habitabilité et la fonctionnalité du logement, tout en assurant une meilleure cohérence de la façade arrière côté intérieur d'îlot et en préservant les caractéristiques architecturales de la façade avant existante.

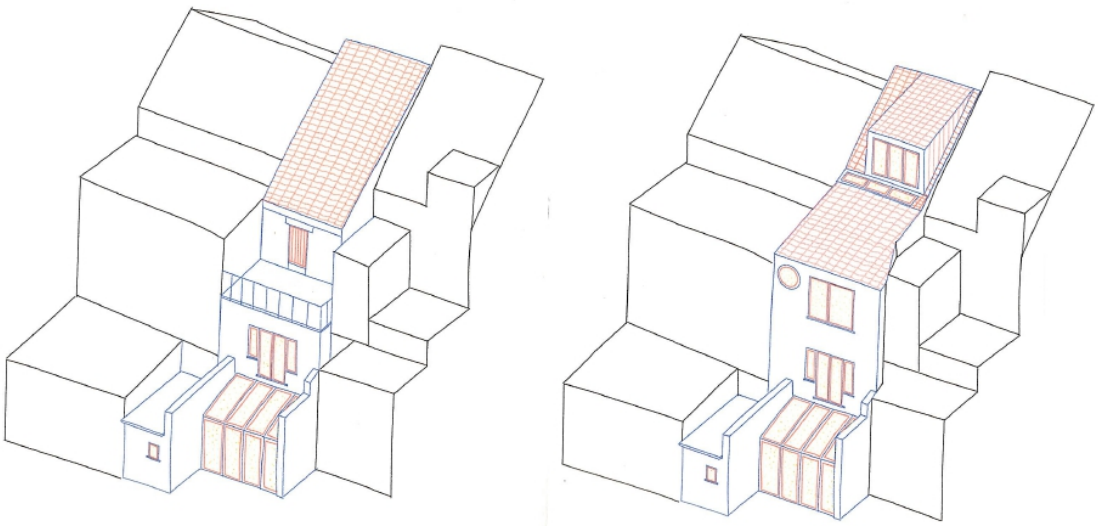


Schéma des volumes bâtis – Situation existante et projetée

2. Situation urbanistique du bien

Le bien concerné est situé rue des Trois Tilleuls n°25 à 1170 Watermael-Boitsfort, cadastré 21652/E/257R2.

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE).

Le bien est soumis au règlement sur les bâtisses de la Commune de Watermael-Boitsfort.

Il n'est soumis ni à un PPAS ni à un permis de lotir et n'est pas classé et ne se situe pas dans une zone de protection du patrimoine.

Le bien est toutefois implanté dans la zone d'incidence de 60m du site Natura 2000 « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe ».

3. Situation de fait

Le bien est actuellement organisé comme suit :

- Sous-sol : caves et local technique ;
- Rez-de-chaussée : entrée et bureau, circulation centrale, salon et salle à manger, cuisine ;
- Premier étage : deux chambres et une salle de bain ;
- Deuxième étage : une chambre, un bureau et une terrasse ;
- Comble : grenier.

4. Situation de droit

D'après les informations d'archives disponibles, le dernier permis octroyé le 6 octobre 1993 par l'administration communale de Watermael-Boitsfort, intitulé « Transformation d'une maison », porte sur une intervention limitée à la façade arrière et au rez-de-chaussée.

Les documents de ce permis ne reprennent dès lors pas les plans complets des étages. Une partie de la coupe du bâtiment est toutefois représentée, mais celle-ci documente la configuration du bâtiment au niveau de la façade arrière et ne permet pas d'établir la situation complète des différents niveaux.

Le permis de 1993 ne reprend également pas la façade avant du bâtiment. Les documents d'archives disponibles remontent, pour cette dernière, à un permis de bâtir datant de 1909. Ce permis comporte notamment une représentation de la façade avant, une coupe transversale du bâtiment ainsi que le plan des étages.

La façade principale représentée dans le permis de 1909 présente une configuration architecturale sensiblement différente de celle actuellement existante. Les ouvertures, la

composition de la façade ainsi que certains éléments de sa volumétrie ne correspondent pas à l'état construit actuellement visible. Au regard de ces différences architecturales significatives, la façade actuelle ne semble pas avoir été réalisée conformément à la représentation figurant dans le permis de 1909.

Aucun document d'archives identifié à ce jour ne permet toutefois d'établir avec précision dans le cadre de quelle autorisation la configuration actuelle de la façade a été réalisée.

La présente demande ne prévoit aucune intervention sur la façade avant, dont les caractéristiques architecturales existantes sont intégralement conservées. Sa configuration actuelle présente toutefois des différences par rapport à la représentation figurant dans les plans du permis de bâtir de 1909. La situation existante de cette façade fait dès lors l'objet, dans le cadre de la présente demande, d'une régularisation au regard des plans du permis de bâtir de 1909, sans modification de la façade existante.

5. Situation projetée

La présente demande prévoit l'agrandissement du volume au deuxième étage, rejoignant ainsi le front de façade du premier étage, ainsi que la création d'une lucarne en toiture afin d'aménager les combles.

L'agrandissement du volume permet de retrouver une façade arrière plus homogène côté intérieur d'îlot et de revoir l'organisation intérieure du logement. La chambre parentale est ainsi déplacée au deuxième étage et bénéficie d'une large ouverture sur le jardin. Une nouvelle salle de bain est aménagée à proximité de la circulation centrale de la maison.

Cette nouvelle configuration bénéficie par ailleurs d'un apport de lumière naturelle et d'une ventilation naturelle dans les pièces centrales de l'étage grâce à l'aménagement d'une verrière composée d'ouvrants positionnés au point haut de la nouvelle toiture, au droit de la reprise entre la toiture existante et la nouvelle section de toiture.

La façade résultant de l'agrandissement du volume au deuxième étage comporte deux nouvelles ouvertures : l'une de forme circulaire de type œil-de-bœuf et l'autre s'alignant sur le châssis existant au premier étage.

La façade avant existante est conservée dans son intégralité et ne fait l'objet d'aucune modification dans le cadre des travaux projetés.

Toiture et intégration dans le contexte bâti

La pente des nouvelles toitures découle de la profondeur de la terrasse existante à couvrir et de la nécessité de trouver un équilibre entre la hauteur nécessaire dans la chambre parentale, notamment au droit de la baie donnant sur le jardin, et la hauteur globale du nouveau volume.

Le recours à une toiture en pente permet ainsi de maintenir une hauteur suffisante dans la pièce tout en limitant la hauteur du volume au niveau de la façade arrière. Cette configuration

permet également de réduire l'impact de la rehausse par rapport au profil des constructions voisines, notamment celui du n°27, dont le profil est situé plus haut dans la rue.

Le traitement de la lucarne s'inscrit dans la continuité de l'intervention en toiture, tant par sa volumétrie que par le choix des matériaux. Elle permet d'aménager les combles tout en créant une ouverture offrant une vue sur l'intérieur d'îlot.

Les nouvelles toitures reprennent une teinte de tuiles similaire de celle de la toiture existante et des constructions voisines, afin d'assurer une certaine continuité visuelle. Le choix de tuiles plates permet toutefois de distinguer la nouvelle intervention des toitures existantes en tuiles à emboîtement. Il répond également aux contraintes techniques liées à la faible pente de la nouvelle toiture, en favorisant un écoulement efficace des eaux de pluie.

Le projet prévoit également d'améliorer l'isolation thermique de la toiture existante, afin de renforcer les performances de l'enveloppe du bâtiment. En façade avant, 24 cm de panneaux de fibre de bois sont mis en œuvre par l'intérieur tandis qu'en façade arrière, l'isolation est assurée par 25 cm de ouate de cellulose insufflée.

Cette approche permet d'améliorer les performances thermiques des différentes parties de la toiture, tout en tenant compte des spécificités et des contraintes propres à chaque intervention.

Harmonisation de la façade

Dans la situation projetée, un pan de façade plus important et continu se substitue à une succession de volumes plus disparates. Cette unification permet à la fois de retrouver de l'espace à l'intérieur de la maison, particulièrement étroite avec ses 3,5 m de largeur, et d'homogénéiser la lecture de la façade côté intérieur d'îlot, en réduisant le nombre de ruptures de plan et de matériaux.

La rehausse permet également de rejoindre la profondeur bâtie du volume secondaire existant au deuxième étage du n°23. Elle évite ainsi de créer une nouvelle profondeur bâtie isolée et permet d'inscrire le volume projeté dans une continuité avec les constructions voisines.

Le projet gagne ainsi en cohérence et en homogénéité côté intérieur d'îlot, tout en conservant côté façade avant l'expression patrimoniale existante, préservée sans intervention.

Choix des châssis

Les nouveaux châssis sont réalisés en aluminium blanc, afin d'assurer une expression contemporaine et homogène des interventions projetées, tout en s'inscrivant dans la continuité des châssis existants également de teinte blanche.

La verrière de toiture est prévue en aluminium gris clair.

Le garde-corps est prévu en finition noire.

Transformation d'une maison unifamiliale par la création d'un volume bâti en surélévation au deuxième étage, avec intégration d'une verrière, la création d'une lucarne, et la régularisation de la situation existante de la façade avant au regard des plans du permis de bâtir de 1909.

Rue des Trois Tilleuls, 25 – 1170 Watermael-Boitsfort

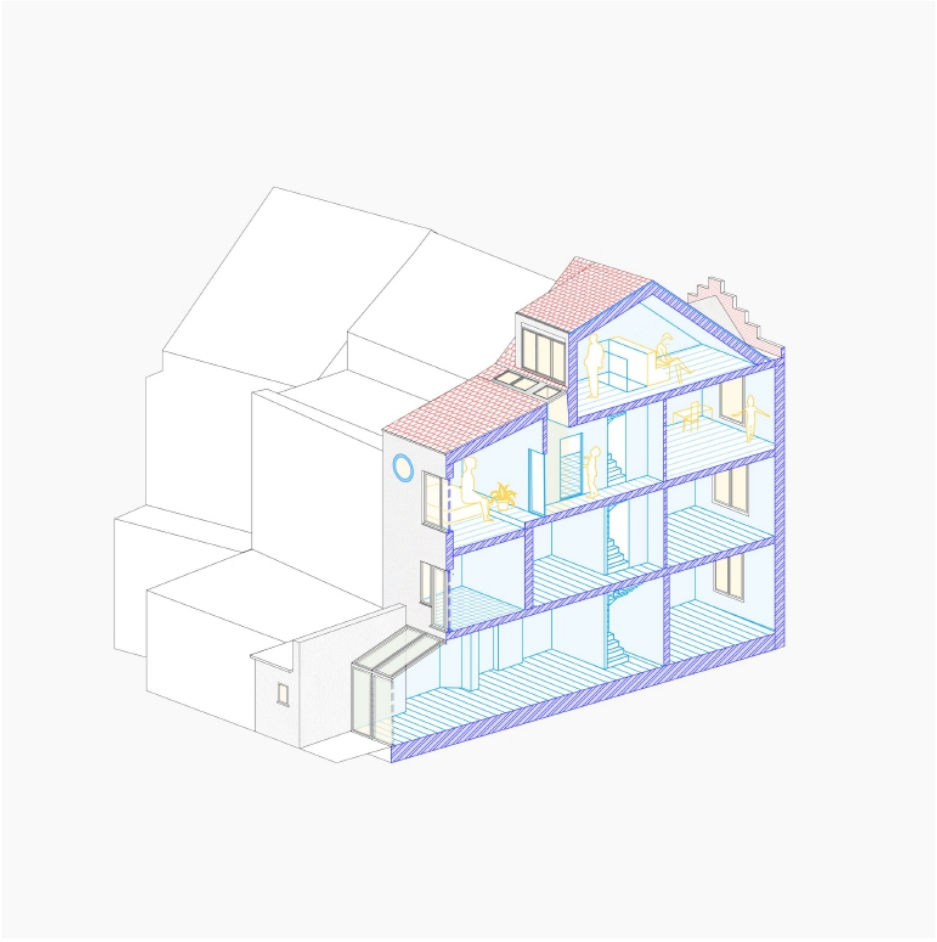
Aménagement des combles

La création de la lucarne permet de rendre les combles habitables et d'y aménager de nouveaux espaces de vie. Sa conception s'inscrit dans la continuité de la nouvelle toiture et permet de créer une ouverture sur l'intérieur d'îlot.

Le grenier se limite aujourd'hui à une trappe d'accès, traduisant le caractère non aménagé de ce niveau dans la situation de fait.

L'escalier est prolongé dans la continuité de son emprise existante jusqu'au deuxième étage et aux combles nouvellement aménagés, permettant d'assurer l'échappée au niveau des combles tout en optimisant l'espace des pièces attenantes, qui reste ainsi libre de toute nouvelle emprise d'escalier.

Cette intervention implique la dépose et la démolition du local WC actuellement disposé dans l'une des volées de l'escalier existant, menant jusqu'aux combles. Le WC est replacé au droit de celui du premier étage à gauche de l'escalier projeté menant au comble.



6. Éclairement naturel

L'article 10 du RRU prévoit que les locaux habitables disposent d'un éclairement naturel dont la superficie nette éclairante est au minimum égale à 1/5 de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette proportion est fixée à 1/12 de la superficie plancher.

Dans la situation existante, une première situation de non-conformité est constatée au niveau du premier étage. La salle de bain, ouverte sur la chambre, forme avec celle-ci un ensemble d'une superficie de 21,46 m². L'ouverture verticale existante présente une superficie éclairante de 3,20 m², inférieure au minimum requis de 1/5 de la superficie plancher, soit 4,29 m².

Cette configuration existante reste inchangée dans le cadre de la présente demande. Aucun travail n'est prévu sur ces locaux ni sur leurs ouvertures. Cette situation existante, non impactée par le projet, ne fait dès lors pas l'objet d'une demande de dérogation dans le cadre du présent permis.

Une seconde situation de non-conformité est constatée au deuxième étage. La chambre existante, d'une superficie de 14,20 m², bénéficie d'un éclairement naturel par une ouverture située au niveau du pignon à gradins en façade avant. Cette ouverture présente une superficie éclairante de 1,66 m², également inférieure au minimum de 1/5 prévu par l'article 10 du RRU, soit 2,84 m².

Cette configuration existante n'est pas modifiée dans le cadre de la présente demande. L'ouverture existante en façade avant est conservée sans intervention, et la situation d'éclairement qui en découle n'est ni modifiée ni aggravée par le projet. Dès lors, cette situation existante, non impactée par les travaux projetés, ne fait pas l'objet d'une demande de dérogation dans le cadre du présent permis.

À l'inverse, la nouvelle chambre aménagée au deuxième étage présente une superficie plancher de 11,90 m² et bénéficie d'une surface éclairante verticale de 3,49 m². Cette superficie est supérieure au minimum réglementaire de 1/5 de la superficie plancher, soit 2,38 m². L'éclairement naturel de cette nouvelle pièce respecte dès lors les exigences de l'article 10 du RRU.

Le bureau aménagé dans les combles présente une superficie plancher de 13,0 m². Il bénéficie d'une surface éclairante verticale de 1,47 m² ainsi que d'une surface éclairante située dans le versant de la toiture, correspondant au Velux, de 0,47 m².

La présente demande améliore ainsi les conditions d'éclairement naturel des nouveaux espaces aménagés au deuxième étage et dans les combles, tout en maintenant sans modification les situations existantes précitées.

7. Dérogation à l'article 6, § 1, 2° du RRU – Hauteur du profil de toiture

La présente demande sollicite une dérogation à l'article 6, § 1, 2° du RRU, qui prévoit que la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de référence.

Dans le cas présent, le profil du nouveau volume projeté au deuxième étage dépasse, en façade arrière, le profil mitoyen le plus haut pris en référence. Ce dépassement doit toutefois être apprécié au regard de la configuration des constructions voisines, de la pente de la rue et de la configuration particulière du projet.

En effet, les constructions voisines présentent, en profondeur de parcelle, des volumes secondaires dont les hauteurs et les profondeurs bâties sont plus importantes que celles observées dans la situation existante du bien concerné par la présente demande.

Au n°23, le profil est moins haut en façade avant et en façade arrière au niveau du bâtiment principal, avant de s'élever plus en profondeur au niveau du volume secondaire. Au n°27, le profil est plus haut en façade avant, mais plus bas en façade arrière au niveau du bâtiment principal, avec la présence d'une lucarne, avant de s'élever également plus en profondeur au niveau du volume secondaire.

Plus particulièrement, le bâtiment situé au n°23 présente, en façade arrière, une rehausse correspondant à un volume secondaire au deuxième étage, couvert d'une toiture plate. Le profil de ce volume secondaire se prolonge ainsi plus en profondeur dans la parcelle. La rehausse projetée permet dès lors de rejoindre cette profondeur bâtie existante et de s'inscrire dans la continuité du volume secondaire du n°23, plutôt que de créer une nouvelle profondeur bâtie isolée.

La hauteur du projet doit également être appréciée au regard de la pente de la rue. Celle-ci entraîne une différence de niveau entre les constructions voisines et influence directement le niveau d'implantation du projet. La surélévation projetée permet ainsi de tenir compte de cette configuration topographique tout en assurant une implantation cohérente du nouveau volume par rapport aux constructions voisines.

Le dépassement sollicité concerne ainsi le profil de la nouvelle toiture au droit du volume créé au deuxième étage. La pente retenue découle notamment de la profondeur de la terrasse existante à couvrir. Elle permet de maintenir une hauteur suffisante dans la chambre, notamment au droit de la baie donnant sur le jardin, tout en permettant l'aménagement de la lucarne dans les combles et en limitant autant que possible la hauteur du nouveau volume au niveau de la façade arrière.

Le recours à une toiture en pente permet par ailleurs d'éviter une rehausse uniforme du volume sur toute sa profondeur. Cette configuration constitue une réponse proportionnée aux contraintes du projet et permet de limiter son impact volumétrique, notamment au regard du profil du voisin n°27, situé plus haut dans la rue.

La dérogation permet également de retrouver une façade arrière plus homogène, en assurant une continuité du front bâti entre le premier et le deuxième étage. L'intervention permet ainsi d'améliorer la fonctionnalité et la qualité des espaces intérieurs tout en limitant les ruptures volumétriques par rapport aux constructions voisines.

Enfin, la pente des nouvelles toitures permet de conserver l'usage de tuiles d'une teinte similaire à celle des toitures existantes et voisines, afin d'assurer une certaine continuité visuelle.

La dérogation sollicitée permet ainsi de concilier l'amélioration des conditions d'habitabilité avec une insertion volumétrique maîtrisée au sein de l'intérieur d'îlot. Le dépassement du profil de référence est limité et justifié par la configuration bâtie et topographique du contexte, ainsi que par les contraintes fonctionnelles du projet. Il permet d'assurer une continuité avec les volumes secondaires existants des constructions voisines, tout en limitant l'impact de la nouvelle intervention.