Note explicative annexée au dossier de demande permis d'urbanisme
Demandeur du permis :
Domiciliés : Rue des Cottages 126 à 1180 Uccle
Objet de la demande : Rénovation extension d'une habitation mitoyenne.
Sise : Rue des Cottages 126 à 1180 Uccle.

Note préliminaire :

Le bâtiment initial a fait l'objet d'une demande de permis (n°16-1061-1924), octroyé en date du 19/06/1924.
La situation de fait de l'immeuble n'est pas conforme au permis dont question ci-dessous, notamment en ce qui concerne les lucarnes qui ont été aménagées en toiture.

Néanmoins, comme en atteste le courrier du Service Urbanisme du 19/01/2024 adressé au bureau Latour&Petit (vos références LI/PhD – 2023/2024-17 – voir copie en annexe), les documents historiques permettent d'attester que ces modifications ont été réalisées avant l'entrée en vigueur de la loi organique du 29/03/1962.

En conséquence, la présente demande de permis reprend la régularisation la situation infractionnelle.

Présentation des travaux projetés :

L'objet principal de la présente demande concerne la démolition de l'annexe arrière existante, devenue peu fonctionnelle et empêchant l'ouverture des espaces de vie sur le jardin. Une nouvelle extension contemporaine sera implantée à l'arrière de l'habitation.

Cette nouvelle annexe s'étendra sur l'ensemble de la largeur de la parcelle et présentera une profondeur équivalente à celle de l'extension existante de la propriété voisine située au n°128, soit environ 3,75 m. Son implantation s'inscrit dès lors dans le prolongement cohérent du front bâti arrière existant et garantit une intégration harmonieuse dans le contexte urbanistique environnant.

L'extension sera couverte par une toiture à un versant dont la pente permettra une gestion optimale des eaux pluviales tout en offrant une volumétrie sobre. Afin d'assurer la continuité constructive avec les bâtiments voisins, le mur mitoyen avec la propriété située au n°124 sera rehaussé d'environ 0,75 m.

La nouvelle annexe permettra de réorganiser les espaces de vie du rez-de-chaussée en créant une cuisine spacieuse et contemporaine, directement connectée aux autres pièces de vie et largement ouverte vers le jardin. Cette intervention vise à améliorer considérablement la qualité d'usage du logement en favorisant la convivialité, la fluidité des circulations et la relation entre les espaces intérieurs et extérieurs. L'ancien escalier extérieur, d'accès au sous-sol, sera intégré dans le nouveau volume d'extension.

La façade arrière de l'extension sera largement vitrée afin de maximiser les apports de lumière naturelle et d'offrir des vues dégagées sur le jardin. Cette transparence contribuera également à renforcer la perception des volumes intérieurs et à améliorer le confort des occupants. En complément, un lanterneau sera intégré dans la toiture de l'extension afin d'apporter un éclairage zénithal généreux au cœur de l'habitation, notamment au niveau de la salle à manger, garantissant ainsi un excellent niveau d'éclairement naturel tout au long de la journée.

Sur le plan architectural, le projet privilégie une écriture sobre, contemporaine et qualitative. La façade arrière de l'extension sera revêtue d'un bardage métallique de teinte gris foncé, conférant au nouveau volume une identité propre tout en assurant une intégration discrète dans son environnement. Les châssis de la nouvelle baie vitrée seront réalisés dans une teinte similaire afin de garantir une cohérence esthétique de l'ensemble.

Par ailleurs, le projet intègre plusieurs interventions destinées à améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment. Ces travaux comprennent notamment :

- l'isolation thermique de la façade arrière du volume principal, avec mise en œuvre d'un enduit sur isolant de teinte blanche, en parfaite continuité avec l'aspect de la façade existante ;
- la régularisation de l'isolation complète de la toiture du volume principal afin de réduire les déperditions thermiques et d'améliorer le confort intérieur en toute saison.

La présente demande comprend également la régularisation de transformations antérieures affectant le versant arrière de la toiture principale. Plus précisément, elle porte sur la suppression des lucarnes existantes et leur remplacement par des fenêtres de toit, solution permettant d'assurer un meilleur apport de lumière naturelle tout en simplifiant la volumétrie de la toiture.

Dans son ensemble, le projet vise à adapter durablement l'habitation aux besoins actuels de ses occupants tout en améliorant ses performances énergétiques, son confort d'utilisation et sa qualité architecturale. Les interventions proposées demeurent mesurées et respectueuses du bâti existant ainsi que du contexte urbanistique du quartier. Par le choix de matériaux pérennes et d'une architecture sobre et soignée, le projet participe à la valorisation du patrimoine bâti et à l'amélioration générale du cadre de vie.

Dans la continuité de l'extension, une terrasse sera aménagée sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 3,10 m. Elle sera couverte par des pavés drainants.

Dérogation par rapport aux prescriptions du RRU :

Article 6 La toiture - §1 – 2°

« ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües des constructions (…) »

➔ Le projet présente une dérogation à l'article 6, §1, 2° du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que le niveau du faîte de la toiture projetée dépasse légèrement celui du profil mitoyen le plus élevé des constructions contiguës.

Cette situation résulte exclusivement de l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment par la mise en œuvre d'une isolation de toiture. La charpente existante étant en bon état de conservation, celle-ci a été maintenue. La pose de l'isolant entraîne une rehausse limitée du faîte d'environ 16 cm par rapport à sa situation d'origine.

Avant travaux, le niveau du faîte était sensiblement identique à celui de l'habitation voisine sise au n°128. L'écart constaté après travaux demeure très faible et résulte uniquement de contraintes techniques liées à l'isolation de l'enveloppe du bâtiment.

Cette rehausse limitée n'engendre aucun impact significatif sur le cadre bâti environnant, ni sur les propriétés voisines. En outre, la différence de hauteur est peu perceptible depuis le domaine public et ne modifie pas la lecture de l'alignement des toitures au sein de la rue.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'immeuble voisin ferait l'objet de travaux similaires visant à améliorer ses performances énergétiques, les niveaux de faîte des deux constructions redeviendraient sensiblement équivalents.

Compte tenu du caractère très limité de la dérogation, de sa justification par des impératifs de performance énergétique et de l'absence d'incidence urbanistique notable, nous sollicitons une dérogation à l'article 6, §1, 2° du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le niveau du faîte du bâtiment principal.