

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^{ème} division, section E, n° 21652

Pour le compte de
Mr & Mme

Domiciliés sis Square des Cicindèles 9 à 1170 Watermael-Boitsfort,

Projet modifié suite à la commission de concertation du 04/11/2025 et de la réunion de projet du 10/02/2026

NOTICE EXPLICATIVE JOINTE A LA DEMANDE DE REUNION DE PROJET

Contexte urbanistique et environnemental

L'immeuble concerné est un bâtiment d'angle datant de la fin du XX^e 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 bâtiment contigu situé rue des Archives n°38 a été réalisé par le même promoteur que celui sis square des Cicindèles n°9. Seul ce dernier dispose d'un espace de jardin, dont les limites correspondent aux façades arrière des différents bâtiments concernés.

La façade arrière de l'immeuble rue des Archives n°38 est implantée en mitoyenneté et comporte des baies ainsi que des balcons. Dans ce contexte, les dispositions du Code civil relatives aux servitudes de vues n'ont pas été appliquées.

Par ailleurs, ces deux immeubles génèrent des vues plongeantes vers le jardin de l'immeuble sis square des Cicindèles n°9, ainsi que, plus largement, sur l'ensemble de l'îlot intérieur.

Ce type de configuration, caractérisé par la présence de vues plongeantes, apparaît comme récurrent au sein de cet îlot.

Comme expliqué ci-dessus, l'immeuble concerné, à l'instar des constructions avoisinantes, bénéficie de vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot. Cette configuration s'explique par la typologie de construction caractéristique des maisons de type « bel étage », dans lesquelles les espaces de séjour sont implantés un niveau au-dessus du niveau de la rue, et, dans le cas présent, également un niveau au-dessus du niveau du jardin. De nombreuses habitations présentent ainsi des terrasses hors sol, générant des situations de vues similaires.

Ce type de configuration, caractérisé par la présence de vues plongeantes, est récurrent au sein de cet îlot.

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^e étage, et s'ouvrent sur une terrasse attenante à la cuisine, dotée d'une pergola en bois clair et une terrasse en façade avant.

Les chambres, ainsi qu'un bureau et un atelier, sont aménagés au niveau inférieur (3^e étage).

La volumétrie du projet a été soigneusement étudiée afin de limiter son impact sur le voisinage immédiat et en particulier pour limiter l'impact depuis le square. 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

Le nouveau volume est volontairement implanté en retrait par rapport à la façade côté square, afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public et de préserver la perception du gabarit existant.

En contrepartie, et dans une logique constructive rationnelle, la façade du côté de la rue des Archives vient s'aligner sur la structure existante de l'immeuble, en prenant appui sur les

colonnes en béton. Ce choix permet d'assurer une continuité structurelle tout en optimisant l'implantation du nouveau volume (voir coupes).

La nouvelle terrasse, orientée sud-est, permet de bénéficier d'un cadre plus calme ainsi que d'une orientation particulièrement favorable.

Comme exposé ci-dessus, l'immeuble concerné, de même que les constructions avoisinantes, présentent déjà des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot.

Par ailleurs, en raison de sa position en attique et de sa profondeur, cette terrasse offre des perspectives plus lointaines, limitant ainsi le caractère intrusif des vues en comparaison avec les balcons situés aux étages inférieurs, dont les rapports de proximité avec les parcelles voisines sont plus marqués.



Vue en intérieur d'îlot prise depuis le balcon du 3^{ème} étage – Comme indiqué, il y a de nombreuses terrasses hors sol ayant des vues plongeantes en intérieur d'îlot.

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^{ème} 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/m²K).

- ***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 ;

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 2,80m² pour une surface au sol de 21,05m². 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 2,10m² pour une surface au sol de 15,20 m².
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.

Pour maître de l'ouvrage,

Pour Low-a,