

Objet de la demande : Rénovation d'une maison unifamiliale. Isolation de la façade arrière par l'extérieur. Isolation de la toiture et des lucarnes par l'extérieur. Remplacement de la terrasse. Remplacement de châssis. Régularisation de la Véranda.

Avenue Calypso, 16 - 1170 Watermael-Boitsfort

Demandeur :



Situation de droit.

Maison mitoyenne 2 façades, R+2+Combles (non aménagés), autorisée par permis d'urbanisme délivré le 28/03/1962. L'aménagement des combles, comprenant la création des deux lucarnes existantes et le prolongement de l'escalier principal, a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme délivrée le 25/04/1983.

Situation existante.

Le bien est conforme à la Situation de Droit en dehors de la terrasse servant d'accès au jardin depuis le R+1 et la pièce située sous la terrasse appelée « Véranda ».

Situation projetée.

La terrasse existante en bois sera démolie et reconstruite en structure métallique couverte de caillebotis métalliques. Le projet a pour objectif de créer un espace à la fois agréable, durable et fonctionnel, faisant le lien entre les pièces de vie situées au R+1 et le jardin. Le choix des caillebotis répond à la volonté de préserver l'éclaircement naturel au RDC, dans la « Véranda », dont nous demandons la régularisation.

La toiture du volume principal, à double versant, et les lucarnes seront isolées par l'extérieur, avec un bardage en zinc pour les lucarnes, alors que la toiture sera en tuiles terre cuite.

La façade arrière sera isolée par l'extérieur et recevra une finition en crépi.

En façade avant les châssis des 1^{er} et 2^{ème} étages seront remplacés par des châssis en bois ton blanc. La porte d'entrée est récente, elle sera donc conservée dans un premier temps. La porte de garage sera remplacée par une porte sectionnelle en aluminium ton blanc. Les châssis PVC de la lucarne de la façade avant seront maintenus, car ils sont assez récents eux aussi.

En façade arrière tous les châssis existants seront remplacés par des châssis PVC ton clair en dehors de l'ensemble constituant la « Véranda ». Les dimensions de la baie donnant sur la terrasse depuis le séjour sont modifiées.

Les voisins du n°18 sont d'accord avec projet qui ne prévoit pas la mise en place d'un brise-vue, comme le demande le Code Civil, au niveau de l'escalier extérieur d'accès au jardin. L'accord des voisins est joint au présent dossier.



Conformité RRU.

Titre 1 :

- La terrasse ne dépasse pas les constructions voisines.
Conforme RRU art. 4, § 1^{er}, 2^o c.
- La rehausse de la toiture pour cause d'isolation est largement inférieure à 3 mètres.
Conforme RRU art. 6, § 1^{er}.
- Les lucarnes avant et arrière, malgré l'isolation par l'extérieur, ne dépassent le profil de la toiture de plus de 2 mètres.
Conforme RRU art. 6, § 2^{ème} et art. 8 § 1^{er} et 2^{ème}.
- La baie modifiée (séjour/terrasse), est à au moins 60 cm des limites du terrain. Les vues droites sont à plus de 1,9 mètres des limites du terrain.
Conforme RRU art. 7, § 1^{er}.

Titre 2 :

- La hauteur sous plafond des chambres 1 et 2 est de 2,6 mètres (minimum RRU 2,5 m).
Conforme RRU art. 4, § 1^{er}.
- La superficie nette éclairante du séjour est améliorée avec la modification de la baie donnant sur la terrasse. La SNE est donc supérieure au 5^{ème} de la superficie de plancher. La SNE est de 10 m², contre 7,12 m² demandé par le RRU. **Conforme RRU art. 10.**
- La superficie nette éclairante de la chambre 3 est supérieure au 12^{ème} de la superficie de plancher. La SNE est de 6,67 m², contre 2,27 m² (27,29 m² / 12) demandé par le RRU. **Conforme RRU art. 10.**

Demande de dérogations.

RRU, Titre 1, Chapitre 2, art. 6, § 2^{ème} :

En situation projetée, suite à leur isolation par l'extérieur, les lucarnes avant et arrière, ne respectent pas les 2/3 de la largeur de la façade.

Considérant que les lucarnes existantes ne respectent pas le critères PEB actuels.

Considérant la forte amélioration des performances thermiques avec une isolation par l'extérieur.

Considérant un investissement bien inférieur à une reconstruction totale des lucarnes.

Considérant qu'ajouter de la matière aux lucarnes existantes va améliorer le rapport entre les pleins et les vides.

Au vu des considérations précitées, nous sollicitons cette dérogation.



RRU, Titre 2, Chapitre 2, art. 4, § 1^{er} :

La hauteur sous plafond de la chambre 3 n'est pas d'au moins 2,3 mètres sur 50% de sa surface.

Considérant que la hauteur sous-plafond est existante au niveau des lucarnes et qu'il n'est pas prévu de les modifier hormis par l'extérieur.

Considérant qu'en dehors des lucarnes, la hauteur peut atteindre jusqu'à 3,19 mètres grâce à la suppression du faux-plafond existant ;

Considérant que cette hauteur de 2,16 mètres a été autorisée lors du P.U. de 1983 et que les espaces n'ont pas évolués depuis.

Considérant que la présente demande, propose de rassembler les deux chambres (4 et 5 en situation existante) sous combles pour n'en faire qu'une seule (la chambre 3 projetée).

Considérant la grande surface de la chambre 3, la contrainte de la hauteur sous-plafond est compensée par une surface au sol importante.

Au vu des considérations précitées, nous sollicitons cette dérogation.

RRU, Titre 2, Chapitre 3, art. 10 :

La superficie nette éclairante de la chambre 1 est de 2,94 m² contre 3,57 m² (17,83 m² / 5) demandé par le RRU.

Considérant que ce sont des baies existantes et qu'il n'est pas prévu de les modifier.

Considérant que ce sont des baies autorisées lors du P.U. de 1962.

Considérant qu'en façade avant, là où est implantée la chambre 1, il n'y a pas moyen d'améliorer l'éclairage sans dénaturer la façade.

Considérant que même sans modification du cloisonnement, la chambre 1 ne répond pas à l'article 10.

Considérant la suppression de la chambre 3, fortement déficitaire du point de vue de l'article 10, pour agrandir la chambre 1.

Au vu des considérations précitées, nous sollicitons cette dérogation.

