



37 rue Edison – 1190 Forest

ad@fronton.be

0475/78.16.61

NOTE EXPLICATIVE

Dossier de Mlle Héloïse MOENS

Avenue J.P. RULLENS 7 - 1200 Woluwe Saint Lambert

Aménagement d'un appartement en sous-toiture

Addenda 11/08/2025

Objet de la demande :

- **Régulariser le remplacement des portes de garage et d'entrée,**
- **Aménager un 4^{ème} logement au dernier niveau,**
- **Agrandissement d'une lucarne en versant arrière de la toiture et aménagement d'une terrasse sur la toiture plate à l'arrière de l'immeuble**

Le projet concerne un immeuble de rapport composé actuellement de trois appartements de deux chambres et de trois chambres de bonnes en sous-toiture. La demande vise à transformer l'espace sous-toiture en un appartement d'une chambre, afin de valoriser cet étage et d'améliorer l'offre de logements dans le quartier.

Intégration architecturale

La façade principale côté rue demeure inchangée. La façade arrière reste également identique sur ses trois niveaux principaux. La seule intervention visible consiste en l'agrandissement de la lucarne arrière, permettant d'apporter davantage de lumière naturelle et de créer un accès à la toiture plate aménagée en terrasse. Cette intervention respecte les dispositions du RRU et du Code civil en matière de vues directes et obliques. La toiture inclinée est maintenue dans son gabarit actuel et sera entièrement rénovée et isolée conformément aux normes énergétiques actuelles. Un lanterneau de désenfumage est prévu pour sécuriser la cage d'escalier.

Aménagement de la terrasse

Le toit plat arrière sera isolé et partiellement recouvert d'un plancher sur plots afin d'accueillir une terrasse privative. Des bacs à plantes seront disposés de part et d'autre, garantissant la protection des vues latérales et améliorant la qualité d'usage de cet espace extérieur.

Performance énergétique et confort

Le projet vise une nette amélioration énergétique : isolation des versants intérieurs de toiture (25 cm de laine de roche), de la dalle de sol (PU 5 cm) et des pignons intérieurs. Les nouvelles cloisons intègrent également une isolation acoustique.

La sécurité incendie est renforcée avec des cloisons coupe-feu 60' et une porte d'appartement EI30.

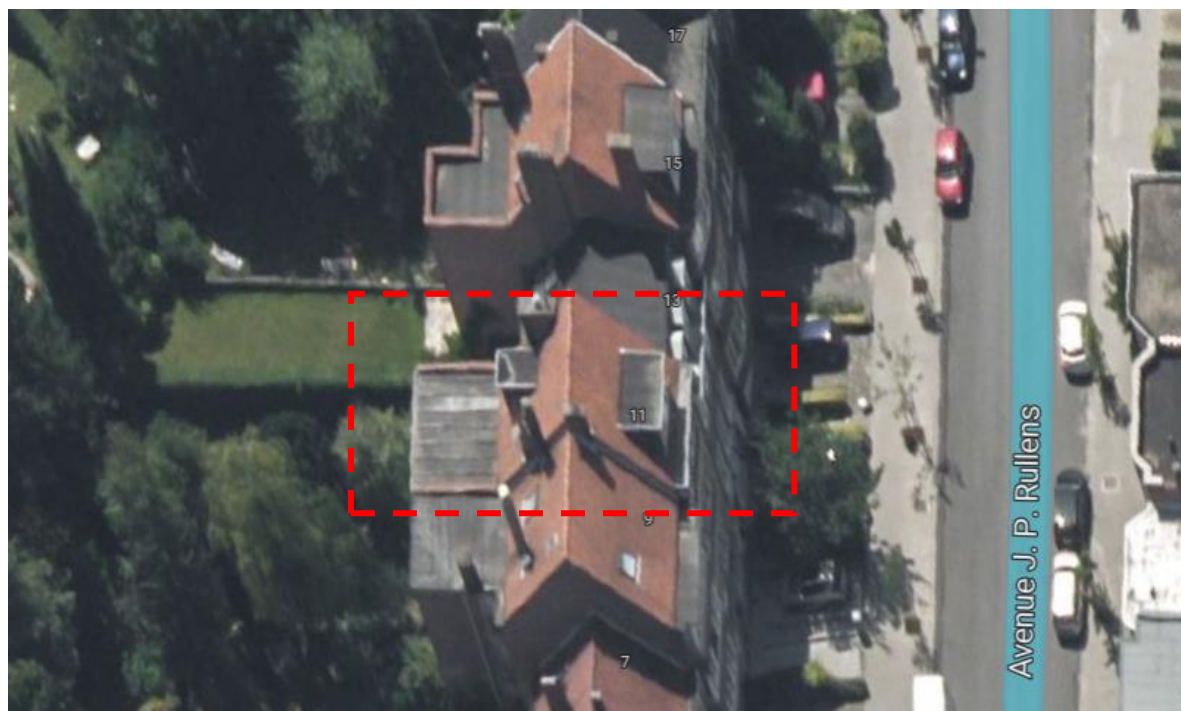
Fonctionnalités de l'immeuble

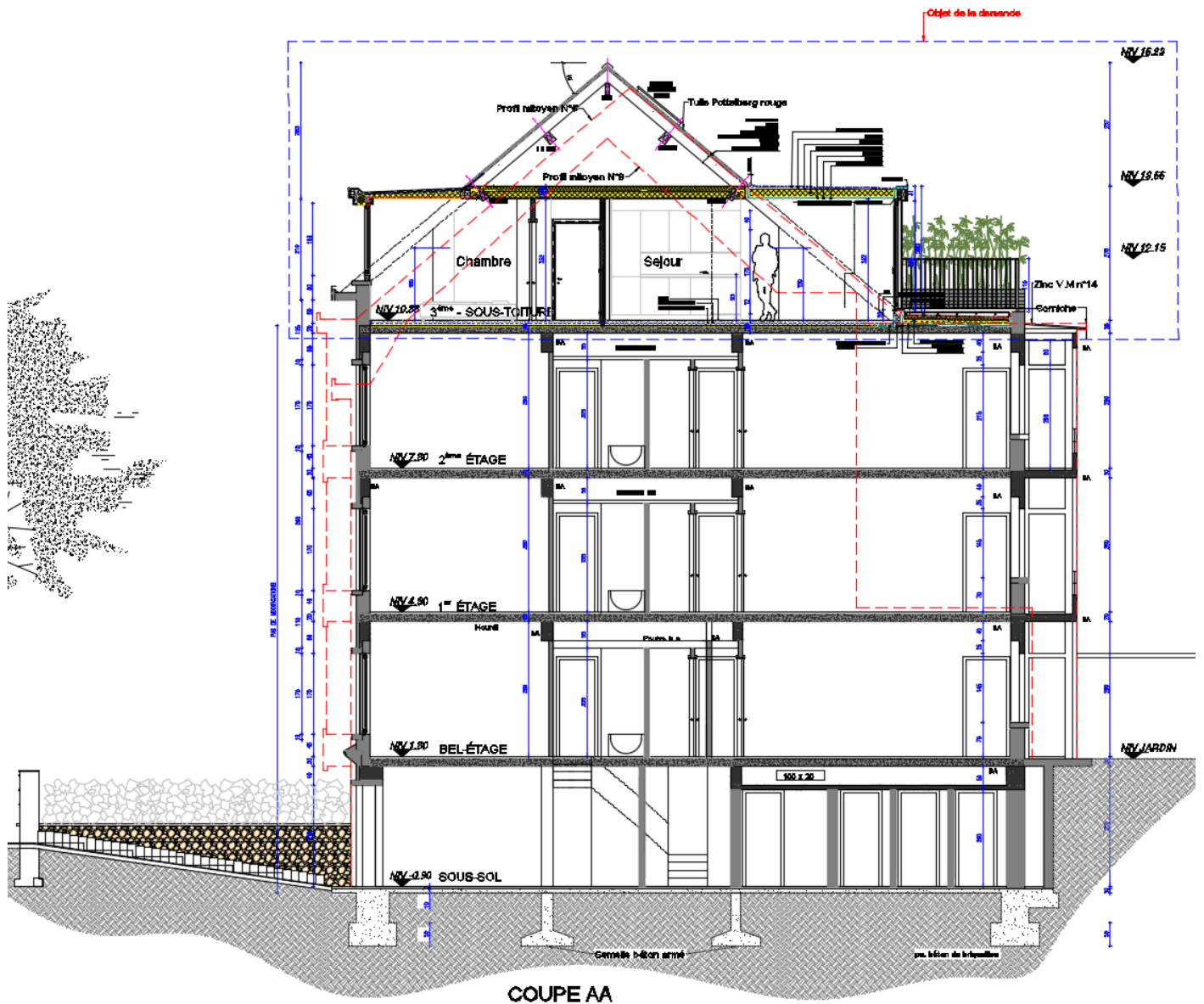
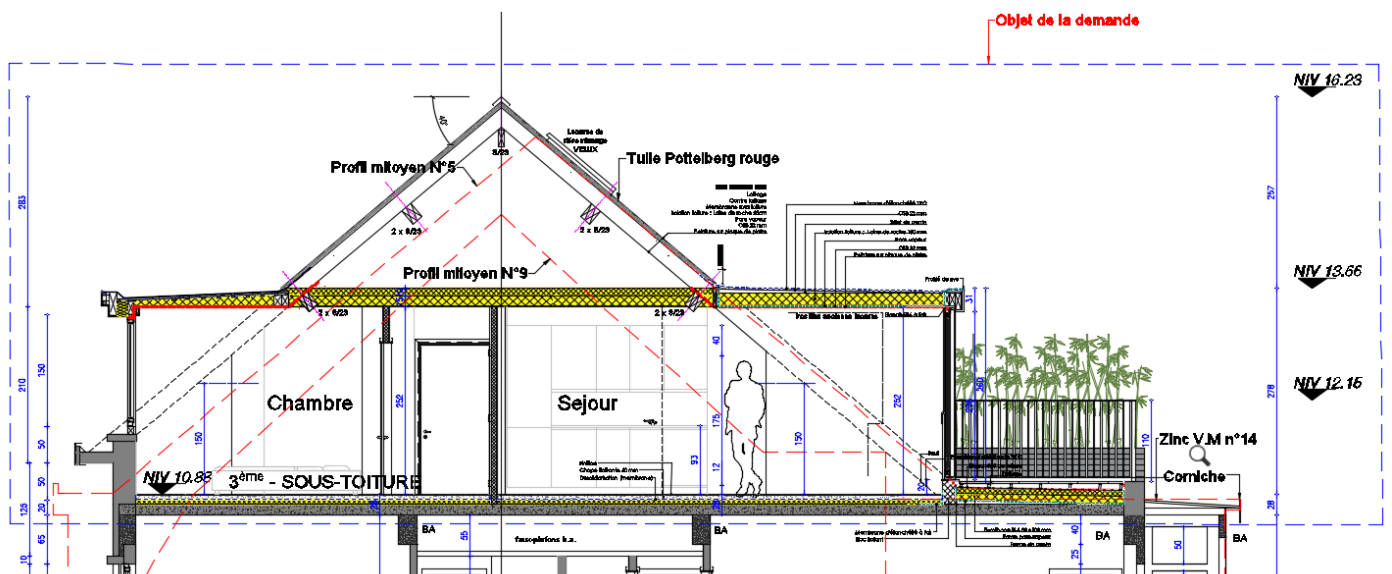
L'immeuble reste doté de caves en suffisance (6 privatives et 2 communes : un local vélos/poussettes et un local poubelles). Le rez-de-chaussée comprend également deux box fermés et deux emplacements extérieurs en rampe, permettant de maintenir une capacité de stationnement adaptée à la configuration de l'immeuble (4 véhicules).

Diversité et adéquation de l'offre de logements

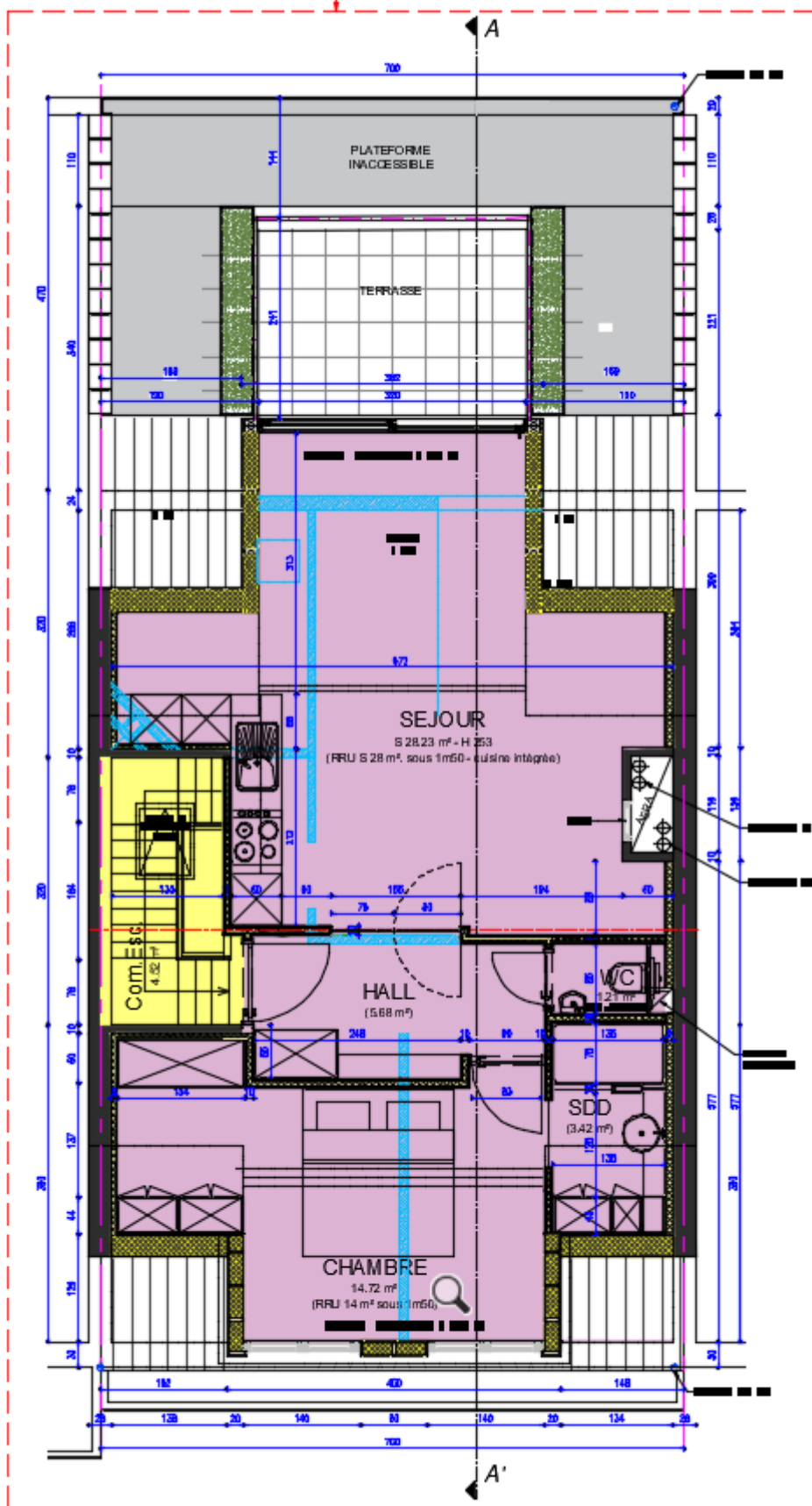
L'opération entraîne le passage de 3 à 4 logements : trois appartements de deux chambres et un appartement d'une chambre. Cette diversification contribue à élargir l'offre résidentielle de l'immeuble et répond aux besoins locaux, notamment la demande croissante de logements d'une chambre adaptés aux personnes seules ou aux couples.



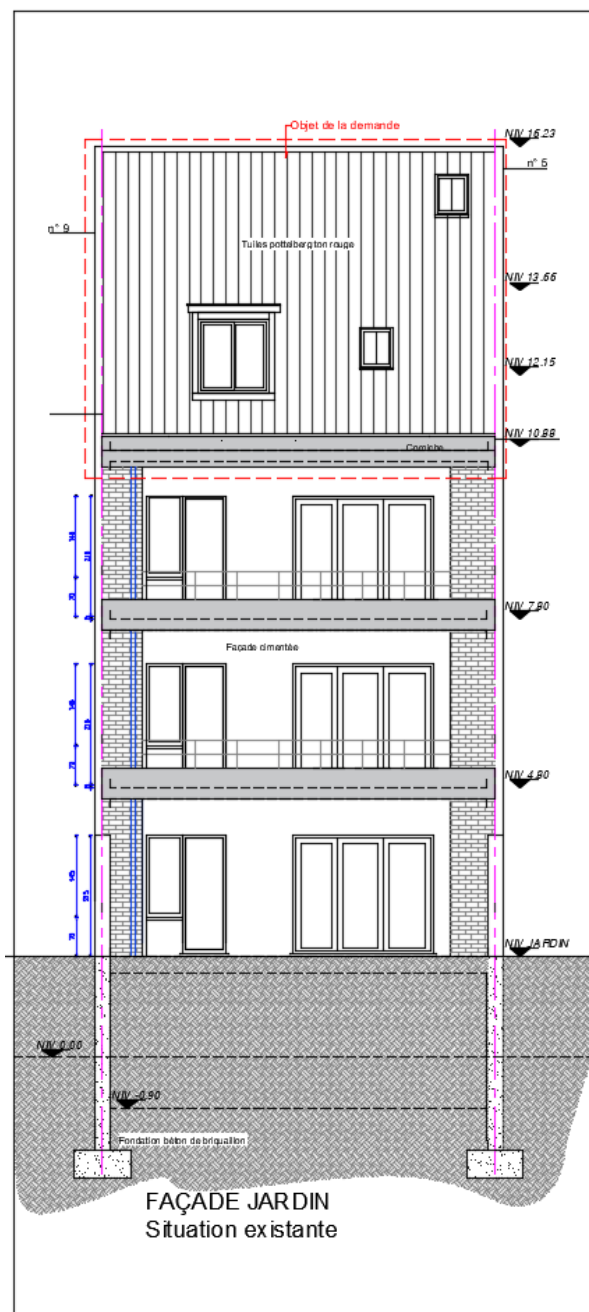




Objet de la demande



3^{ème} - SOUS-TOITURE SITUATION PROJETÉE



Versant arrière, vue vers le n° 9. Lucarne à modifier et à agrandir.



Versant arrière, vue vers le n° 5. Toit plat à rénover et à aménager partiellement en terrasse.



Pour mémoire, cette construction date de 1954

1. Dérogation au PPAS n°1 (1949) – prescriptions relatives aux lucarnes

- **Surface maximale (1/6e du versant)**

La lucarne existante en façade avant présente une surface de 11,35 m², supérieure au maximum autorisé (8,22 m²). Cette situation résulte du permis initial octroyé en 1954 et constitue donc un état de droit acquis.

La lucarne arrière, objet de la présente demande, présente une surface de 14,37 m² pour un versant arrière de 56 m² (soit un maximum théorique de 9,33 m²). Cette adaptation est sollicitée afin de **garantir la conformité du logement aux normes d'habitabilité du RRU (Titre II)**, notamment en ce qui concerne la surface du séjour et l'apport d'éclairage naturel. Elle contribue donc à la qualité de vie des occupants, sans porter atteinte à l'équilibre urbanistique de l'ensemble bâti.

- **Largeur maximale (2/3 de la largeur du versant)**

La lucarne en façade avant (4,20 m) et la lucarne arrière (3,62 m) respectent toutes deux cette prescription (largeur maximale 4,66 m). Aucune dérogation n'est requise à ce titre.

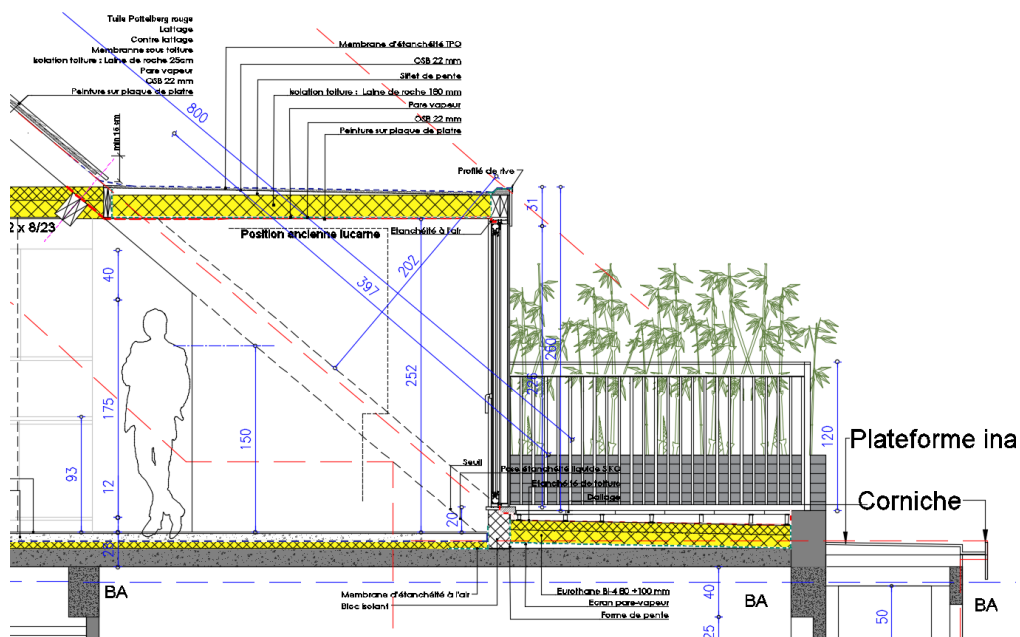
2. Dérogation à l'article 12, Titre III du RCU – implantation et hauteur des lucarnes

La réglementation impose une hauteur maximale de 1,25 m et un retrait minimum d'un mètre des limites extérieures de la façade.

- La lucarne en façade avant, conforme au permis de 1954, ne répond pas aux prescriptions actuelles, adoptées postérieurement. Elle constitue cependant une **situation de droit acquis**.
- La lucarne arrière, tant dans sa configuration existante que dans sa version agrandie, ne satisfait pas entièrement à ces dispositions. Nous sollicitons une dérogation dès lors que :
 - la lucarne est implantée sur le versant arrière, **hors du champ visuel principal de l'espace public**,
 - elle **ne porte pas atteinte à l'esthétique du quartier**,
 - elle **ne génère aucun préjudice pour le voisinage** en termes de vues, d'ensoleillement ou de gabarit.

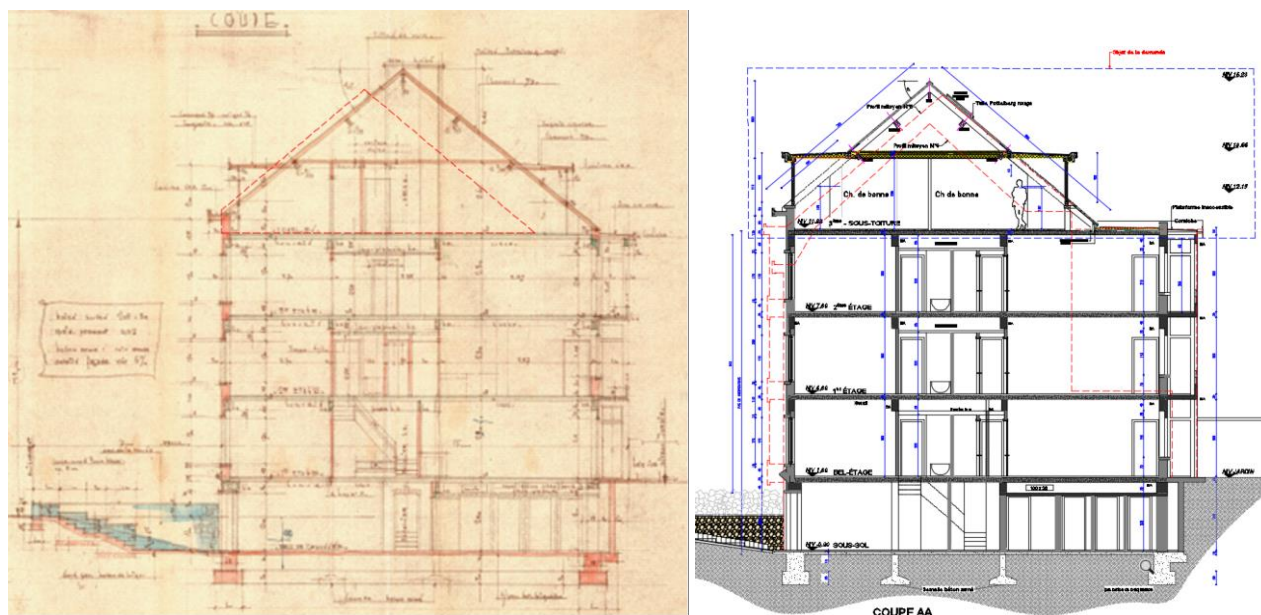
3. Dérogation à l'article 6, Titre I du RRU – profil de toiture

Le profil de toiture peut être dépassé de 2,00 m maximum pour permettre la construction de lucarnes. La lucarne arrière présente un dépassement ponctuel de 2,02 m. Nous sollicitons une dérogation mineure pour cette tolérance de 2 cm, **dépassement infime sans incidence visuelle, esthétique ni impact sur le voisinage.**



4. Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (concernant la profondeur de la terrasse)

Il est bon de souligner ici que la coupe de la toiture est beaucoup plus grande que la situation de fait. En effet elle couvre en droit toute la profondeur de bâtisse.



Sur la coupe jointe au permis de 1954, le profil de toiture tel que réalisé différemment est indiqué en traits pointillés rouges (image de gauche). L'image de droite représente la coupe tel que réalisée, situation de fait.

La terrasse projetée est limitée à l'alignement de la façade arrière, ce qui garantit son intégration harmonieuse au bâtiment. Elle est implantée à 1,90 m des mitoyens de part et d'autre, en stricte conformité avec les dispositions du Code civil.

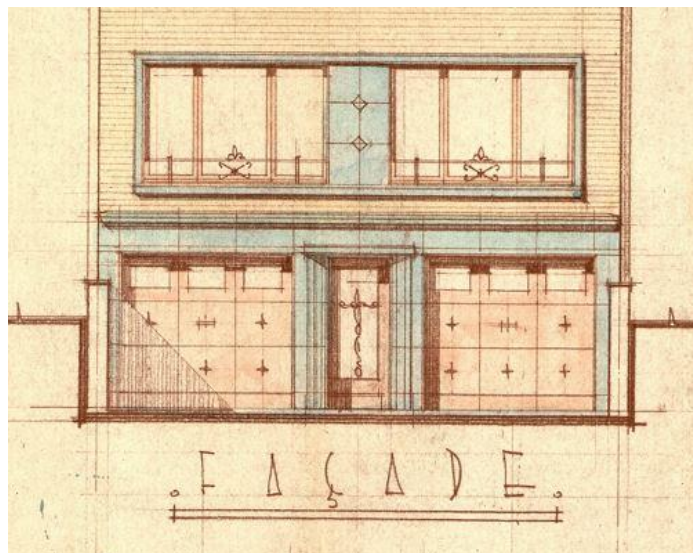
Cet aménagement respecte ainsi les règles relatives aux vues directes et obliques et **ne génère aucune atteinte à la tranquillité ni à l'intimité du voisinage**. Il contribue au contraire à offrir un espace extérieur qualitatif, sans incidence esthétique défavorable sur l'immeuble ou le quartier.

5. Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – garde-corps de terrasse

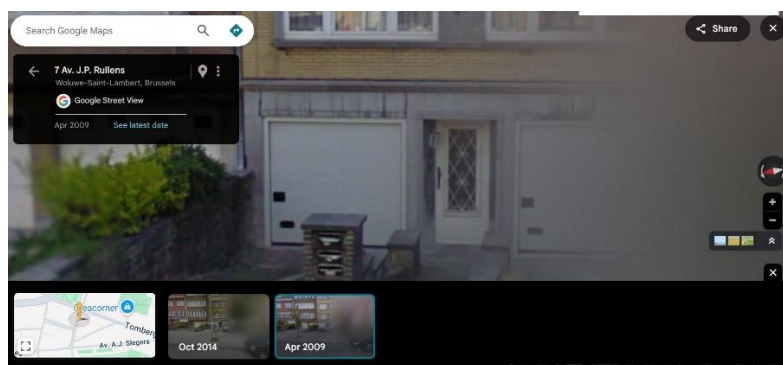
Cet article fixe les prescriptions relatives au **profil de toiture et aux superstructures**. Concernant les terrasses, le RRU impose notamment des hauteurs, matériaux et transparences pour les garde-corps afin d'éviter des volumes trop lourds ou une atteinte à l'esthétique des façades. Souvent, on demande que les garde-corps soient **transparents (verre, métal ajouré, etc.)** et limités en hauteur (généralement 1,20 m).

Nous levons cette dérogation en corrigeant nos plans pour prévoir une hauteur de garde-corps de 1m20.

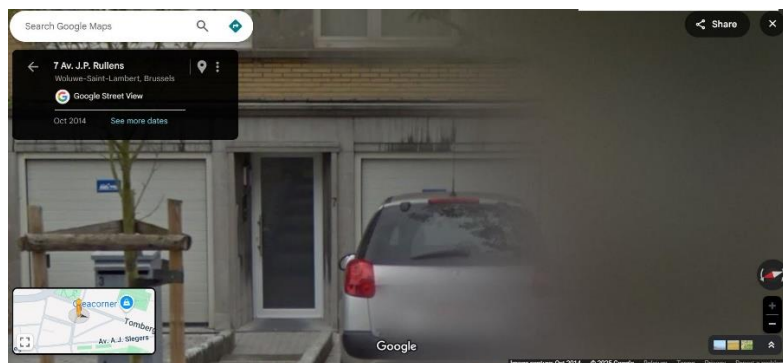
6. Régularisation de la porte d'entrée et des portes de garages



Situation de droit : 1954



Situation de fait : 2009



Situation de fait : 2014

Historique des menuiseries extérieures

Le demandeur a acquis l'immeuble début 2025 et ne dispose d'aucune information documentée relative au remplacement des menuiseries intervenu avant cette date. Il apparaît toutefois que :

- deux portes sectionnelles en panneaux sandwich d'aluminium isolés (épaisseur : 4 cm de polyuréthane) ont été installées en remplacement d'anciennes portes en bois plein, vraisemblablement avant 2009 ;
- la porte d'entrée actuelle, en aluminium avec double vitrage, a été posée entre 2009 et 2014, mais la date exacte de son installation n'est pas connue.

Ces remplacements ont permis d'améliorer l'isolation thermique et la durabilité des menuiseries, tout en modernisant l'immeuble.

Dispense d'intégration dans la proposition PEB

Compte tenu de l'absence d'informations précises relatives aux caractéristiques techniques et aux performances énergétiques des menuiseries concernées, nous sollicitons une **dispense de leur prise en compte dans la proposition PEB**. Cette démarche vise à garantir la fiabilité des données introduites, en évitant toute estimation incertaine.

M. J. J. J.

[Signature]