NOTE EXPLICATIVE

Nom du demandeur : [redacted]
Adresse du demandeur : rue Fremineur 10 – 1170 Watermael Boitsfort
Situation du bien : rue Fremineur 10 – 1170 Watermael Boitsfort
N° et section d'extrait cadastral : 21017D0374/00L013

Projet : Transformation d'une maison unifamiliale

Implantation et objet de la demande

La présente note explicative accompagne la demande de permis d'urbanisme relative à la transformation d'une maison unifamiliale sise Rue Frémineur 10 à 1170 Watermael-Boitsfort, cadastrée D374I13.

Le projet porte sur la rénovation du bâtiment existant : le réaménagement de ses espaces intérieurs, la reconstruction de l'extension arrière, l'isolation de la façade arrière ainsi que la création d'une lucarne en toiture et l'isolation de celle-ci par l'extérieur.

Le bien est implanté Rue Frémineur, voirie communale pavée à sens unique, équipée en eau, gaz, électricité, télédistribution et égouts publics.

La parcelle s'inscrit dans un tissu résidentiel mitoyen composé principalement de maisons unifamiliales de type R+2 sous toiture à versants, ponctué de quelques constructions plus récentes présentant un gabarit R+1 sous toiture plate ou R+3. Le bâtiment est mitoyen des parcelles numéro 8 et 12.

L'implantation du bâtiment sur la parcelle n'est pas modifiée par le projet : les limites mitoyennes, l'emprise au sol du corps principal et de l'extension, et le relief du terrain restent inchangés.

Le gabarit quant à lui est légèrement modifié par la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur de la toiture et de la façade arrière, destinée à améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

Gabarit existant

Le bâtiment existant se développe sur caves, rez-de-chaussée, deux étages et des combles non aménagés, sous toiture à versants. Le faîtage existant culmine à environ 11,20 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée (± 0,00). La façade avant est peinte en bleu clair. Elle est composée de châssis PVC à double vitrage blanc, seuils en pierre bleue, corniche en bois peint en blanc, couverture en tuiles rouges en terre cuite.

Description du projet :

Le projet prévoit la reconstruction de l'extension arrière, sans modification de son emprise au sol. Sa hauteur est légèrement adaptée afin d'uniformiser les niveaux de toiture et d'améliorer la qualité des espaces intérieurs.

La toiture fait l'objet d'une rénovation complète. Afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment tout en préservant les volumes intérieurs, elle est isolée par l'extérieur. Une lucarne est créée au deuxième étage. Réalisée en zinc rouge, elle s'intègre harmonieusement à la couverture en tuiles.

Les façades sont entièrement rénovées dans le respect du caractère de l'habitation et avec une attention particulière portée à leur intégration dans le contexte bâti.

En façade avant, les châssis existants en PVC sont remplacés par des châssis en bois de teinte verte, dont les divisions et les proportions s'inspirent de celles de l'habitation située au n°16 de la rue.

La façade arrière est isolée par l'extérieur puis revêtue d'un enduit de teinte claire. Les nouveaux châssis en aluminium reprennent la même teinte verte que ceux de la façade avant afin d'assurer une cohérence d'ensemble.

L'extension arrière est quant à elle revêtue d'un parement en briquettes de teinte claire posé sur isolation, permettant de distinguer subtilement ce volume du bâtiment principal tout en assurant une harmonie d'ensemble.

Le projet a été présenté à la commune le 6 juillet et n'a suscité aucune remarque.

Conclusion :

Le projet s'inscrit dans une démarche de rénovation qualitative du bâtiment existant. Les interventions projetées visent à améliorer le confort d'habitation, les performances énergétiques et la pérennité de la construction, tout en préservant son implantation et son caractère de maison unifamiliale.

Les modifications apportées aux volumes et aux façades demeurent mesurées et s'intègrent harmonieusement dans le contexte bâti de la rue Frémineur, tant par leur gabarit que par le choix des matériaux et des teintes. Le projet contribue ainsi à la valorisation du patrimoine bâti existant sans porter atteinte à l'équilibre urbanistique du quartier.

Le projet privilégie la rénovation du bâti existant et s'inscrit dans une démarche de transition énergétique, en conciliant amélioration des performances du bâtiment, qualité architecturale et intégration dans son environnement.